

CRNA GORA
Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-981/
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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 6 „Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog Plana Radovići“ («Sl.list CG» br. 32/2011), na zahtjev Tomović Milene, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI (UTU)

za urbanističku parcelu UPD73, planska zona D, koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. 284 KO Radovići, u zahvatu „Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Radovići“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I REŽIMA ZAŠTITE

U okviru UP D73, u planskoj zoni D, planirana je namjena **SMG-stanovanje male gustine**.

U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.

U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

2. ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

• **Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta .Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisaneplanskim dokumentom.Urbanistička parcela sadrži prefiks planske zone u kojoj se nalazi(A,B,C iliD) i numeričku oznaku od 1do N.

• **Parcelacija**- Prostor je Planom podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija,naročito kada se radilo o već zauzetim parcelama.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su i djelimičnom preparcelacijom .Planersko opredjeljenje pri parcelaciji sljedilo je postavke o definisanoj namjeni I urbanističkim parametrima ,u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 12m),oblika 8sa odnosom strana od 1:1 do 12 I parcela ne manja od 300m²).To je značilo da se izvjestan broj parcela ,ili njihov dio ,pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička,koja zadovoljava osnovne standarde.Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranoj namjeni.

Izuzetno,gdje jednu urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela i objekata vlasnički podijeljenih,može se odobriti rekonstrukcija objekata proporcionalno površini katastarske parcele,a sve u okviru urbanističkih parametara definisanih ovim Planom,bez prethodne međusobne sglasnosti drugih vlasnika.

Ukoliko na postojećim granicama dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana,mjerodavan je katastar.

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu “Plan parcelacije,regulacije i nivelacije”.



Površina urbanističke parcele UP D73 je 473m² i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih utu na listu :Plan parcelacije, nivelacije.i regulacije (tačke).

UP D73, u planskoj zoni D, je formirana od većeg dijela kat.par.br. 284 KO Radovići.

Prema Listu nepokretnosti ,prepis 196,površine predmetne katastarske parcele 284 KO Radovići je 504m² , I na njoj se nalazi zgrada broj 1-zgrada za odmor (vikendica),spratnosti P,površine gabarita 91m².

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati predmetnu urbanističku parcel (UP D73) prema datim uslovima parcelacije i riješiti eventualne imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP. Nepostupanje po navedenom imaće za posljedicu neizdavanje građevinske dozvole.

●**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene .Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu „Plan parcelacije,regulacije i nivelacije“kordinatama tačaka 504,508.

●**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je predstavljena na grafičkom prilogu 07 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

●**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca . Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaže su:Po(podrum),Su(suteran),P(prizemlje),1 do N(spratovi),Pk(potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m.
- za poslovne etaže do 4,5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnihi dostavnih vozila,najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

●**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je *površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom*

Površinu pod objektom čini zbir površine prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.Otvoreni bazeni se ne obračunavaju u površinu pod objektom.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovnne etaže).

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori)..

●**Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i za sve novoformirane urbanističke parcele srednji iznos **0.4** bez obzira na namjenu.

●**Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intezitet izgrađenosti odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i iznosi 0.80 za stanovanje malih gustina.Ukoliko podrumske etaže objekta,služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja ,ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu,po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.



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

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona	D
urbanistička parcela	UP D73
površina UP D54	473m ²
max indeks zauzetosti	0.40
max površina pod objektima	189m ²
max indeks izgradjenosti	0.80
max bruto gradjevinska površina	379m ²
max broj stambenih jedinica	4
max BRGP za stanovanje	189m ²
max BRGP za djelatnosti	189m ²
max broj nadzemnih etaža	3
status parcele/objekta	postojeći
intervencije	dogradnja/nadogradnja

3.URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.1. USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko geodetsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilogima postojećeg stanja (tokom izrade plana dosnimljeni objekti).

Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, a koji se prema PUP-u Tivta kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje,mješovita namjena..).

3.1.1. Uslovi za intervencije na postojećem objektima **koji ne prelaze građevinsku liniju** (za konkretan predmet)

Za intervencije na ovim objektima važe sljedeća pravila:

- A. Objekti se mogu **legalizovati** u skladu sa Smjernicama za tretman neformalnih objekata;
- B. Objekti se mogu **zamjeniti novim**, prema uslovima i parametrima iz ovog plana;
- C. Mogu se vršiti **rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija** do građevinskih linija i kapaciteta definisanih ovim Planom i prema pravilima građenja;

A. Uslovi za legalizaciju objekta

Pod neformalnim objektima podrazumijevaju se svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta ili je u toku, kao i oni koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, koji su prekoračili definisane urbanističke parametre ili nemaju građevinsku dozvolu, ili nisu evidentirani topografsko geodetsko-katastarskom podlogom.

- ◆ Za objekte čija je gradnja započeta treba primjeniti uslove za planirane objekte;
- ◆ Za sve završene postojeće objekte za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu;



B. Uslovi za zamjenu objekta novim

- ◆ U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi objekat u svemu prema **definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata** ovog Plana. Ova se izgradnja može planirati fazno;
- ◆ Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih **a sve na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu.**

C. Uslovi za dogradnju i adaptaciju objekta

- ◆ Prije zahtjeva za izdavanje rješenja na intervencije na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- ◆ Mogu se adaptirati postojeći tavanski prostori, isključivo u okviru prostornih kapaciteta osnovnog rješenja krova, u korisne stambene površine-potkrovlja;
- ◆ Postojeći objekti koji pri izgradnji nisu obezbjedili neophodan broj parkinga mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostore;
- ◆ U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje;
- ◆ Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore;
- ◆ Mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija do građevinskih linija i kapaciteta definisanih ovim Planom i pravilima građenja.

U slučaju nadziđivanja objekta važe sljedeća pravila:

- ◇ Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- ◇ Maksimalna visina nadzitka za etažu potkrovlja iznosi 1,20m (računajući od poda potkrovnje etažedo prelomne krovne kosine).
- ◇ Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tkz. "kapa" sa prepustima.

Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko-tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

- ◇ Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 40% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele;
- ◇ Pomoćni objekti su prizemne spratnosti; Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata;
- ◇ Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.

NAPOMENA : Sve vrste intervencije moraju se vršiti u skladu sa slovima za izgradnju objekata definisanim za stanovanje male gustine, a koji se odnose na minimalna rastojanja od bočnih rastojanja granica parcele, bočnih susjeda, otvaranje prozora na bočnim fasadama, visinskih kota, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA (u slučaju zamjene objekta novim)

Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima i obliku parcele, npr. na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planirati gradnju individualnih objekata tipa: kuće u nizu, duplex kuća, atrijumska kuća,

- ◆ Urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina.



Dozvoljeni kapaciteti objekata, su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u tabelama - „Analitički podaci plana“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

◆ Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.), i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Pravila za izgradnju objekata

- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu br. 07 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.
- Objekti mogu biti: **slobodnostojeći** objekti na parceli, **dvojni objekti** ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu, a koji nijesu već definisani ovim Planom, mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini $\leq 12,0\text{m}$ obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1,0m**.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun **BGP**, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,5m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **6m**.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je **11m** za objekte spratnosti **P+1+Pk** i **14m** za objekte spratnosti **Su+P+1+Pk**, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- ◆ Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 7,5-9m, maksimalne dužine do 12m, osim kada je organizacija niza).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 27° . Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice ili mediteran crijep.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
- Balkone formirati kao manje ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta.
- Ograda na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa jednostavne profilacije ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.



Pomoćni i ekonomski objekti

Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti».
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda...
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Pôzicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Osiguran je glavni kolski pristup na parcelu-ulica G6.

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m ² BGP
usluge	1 PM na 60 m ² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Garažiranje

- Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost.
- Ukoliko iznad garaža nema etaža krov garaže se može planirati kao krovna bašta. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehnicke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).



Ograđivanje i ozelenjavanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od **1.0 m** (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od **1.80 m** sa cokolom od kamena ili betona visine 0.6m.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Zelenilo u okviru individualnih stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekata po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta. Prednje dvorište, orjentisano prema ulici, treba da prate elementi popločanja, pižuli i nadkrivena pergola. U zadnjem dvorištu su mogući zasadi agruma, maslina itd. Upravo te okućnice, unutar i na obodu naselja, sa pojedinačnim stablima i grupama drveća čine značajne elemente agrikulturnog pejzaža.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

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

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:

- **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 saobraća;
- **Tehnički uslovi doo Vodovod i Kanalizacija** Tivat, broj 2908 od 22.10. 2015.godine;
- **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;
- **PROCEDURA-PROTOKOL EPCG Nikšić FC Distribucija** br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine;
- **Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu** broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat;
- **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).



6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Topografske odlike

Predmetna lokacija obuhvata prostor od nivoa puta Tivat-Radovići (cca 53,50 mnm), do najviše kote od 91 metara nadmorske visine sa padom ka jugoistoku, sa pogledom prema susjednim naseljima Milovići, Nikovići i Bogišići.

Geomorfološke karakteristike

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru. Poluostrvo Luštica, izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala. Obala Na području Luštice je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim pr°Cesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Geološke karakteristike

Geotektonska jedinica Parautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Lušticu, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama roznaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Tektonska jedinica Parautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom divergencijom.

Seizmičke karakteristike

Kompleksna sagledavanja podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Klimatske karakteristike (na osnovu mjerenja na meteostanici Tivat)

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C.

Učestalost maksimalnih temperatrua pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 2°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje tek u maju i završava se početkom novembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7 °C. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom 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%. 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.



Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more. Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Relativna 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 iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 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 osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja 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.

Za čitavo Primorje maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %).

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode-vazdazelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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



Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list SCG", br. 31/05).

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

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

Smjernice za zaštitu životne sredine

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Osnovna načela sa ovog stanovišta su:

- da planirane aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- korišćenje prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- postići optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- racionalno korišćenje vode uz obnovu tradicionalnog načina sakupljanja vode u ukopanim ili zidanim "bistjerna"-ma, kao i formiranje novih;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju
- da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom ;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na prirodne i pejzažne vrijednosti od obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se propisane mjere zaštite životne sredine, zatim monitoring i inspeksijska kontrola. Planirani sistem sakupljanja otpada za cijelu teritoriju Tivta, uređenje reciklažnog dvorišta u servisno komunalnoj zoni u Kukuljini i odvoz na regionalnu deponiju bitno će poboljšati postojeće stanje. Takođe, planira se sanacija zatvorenih deponija u Sinjarevu i Grabovcu te sanacija neuređenih odlagališta.

Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993). Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima grada sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorejone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i građevinske ansamble. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprecilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.



Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar (Sl. list SFRJ broj 30/91).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

9. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

- Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO₂ i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetera, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije.
- Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primenjiva na području Radovića zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.
- Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.
- Solarna energija se pretvara u izvor el. energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetski sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvijek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:

- Smanjenje gubitaka u razvodu el. mreže na 10%
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata
- Izbor energetski efikasnih potrošača visokoh stepena korisnog dejstva
- Izbor energetski efikasne štedne rasvjete
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju
- Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije
- U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
- Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;



- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.
- Potrebno je:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije

10.FAZE REALIZACIJE

UPD73-pripada planskoj cjelini D ,faza realizacije :Faza 3 vremenski okvir 2020-

U ovoj fazi planirano je da:

-se realizuje sve što je planirano za izgradnju (da bi se zatvorila granica naselja na strani prema zapadu –naselju Gošići),obnovu i rekonstrukciju (ambijentalna cjelina i Novo naselje):

-naselje Radovići predstavlja značajan lokalni centar .

Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

•završetak realizacije saobraćajnica,infrastrukturnog opremanja i planiranih kapaciteta stanovanja ,mješovite namjene i centralnih djelatnosti u svim zonama(A,B,C,D).

11. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije 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 , 34/11,35/13 , 39/13,33/14),u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (SL.List br.23/14).

Tehničku dokumentaciju može da izrađuju ,kao i reviduje ,privredno društvo ,pravno lice,odnosno preduzetnik koji ispunjava uslove propisane čl.83,84,85,88 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 , 34/11,35/13 , 39/13,33/14).

13.GRAFIČKI PRILOZI

- Tabelarni prikaz planiranog rješenja na nivou urbanističkih parcela
- Topografsko -katastarski plan R 1:1000
- Plan namjene površina sa administrativnom podjelom i podjelom na planske jedinice R 1:1000
- Stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom neformalnih objekata R 1:1000
- Plan mjera, uslova i režima zaštite R 1:1000
- Plan parcelacije,regulacije i nivelacije R 1:1000
- Plan saobraćajne infrastrukture R 1:1000
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000
- Plan telekomunikacione infrastrukture R 1:1000
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:1000



Napomena:Ovi utu predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekata i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za izgradnju/rekonstrukciju i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

Napomena :Urbanističko tehnički uslovi se mogu izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

Samostalni savjetnik II

Maja Popović, d.i.g.



Sekretar

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

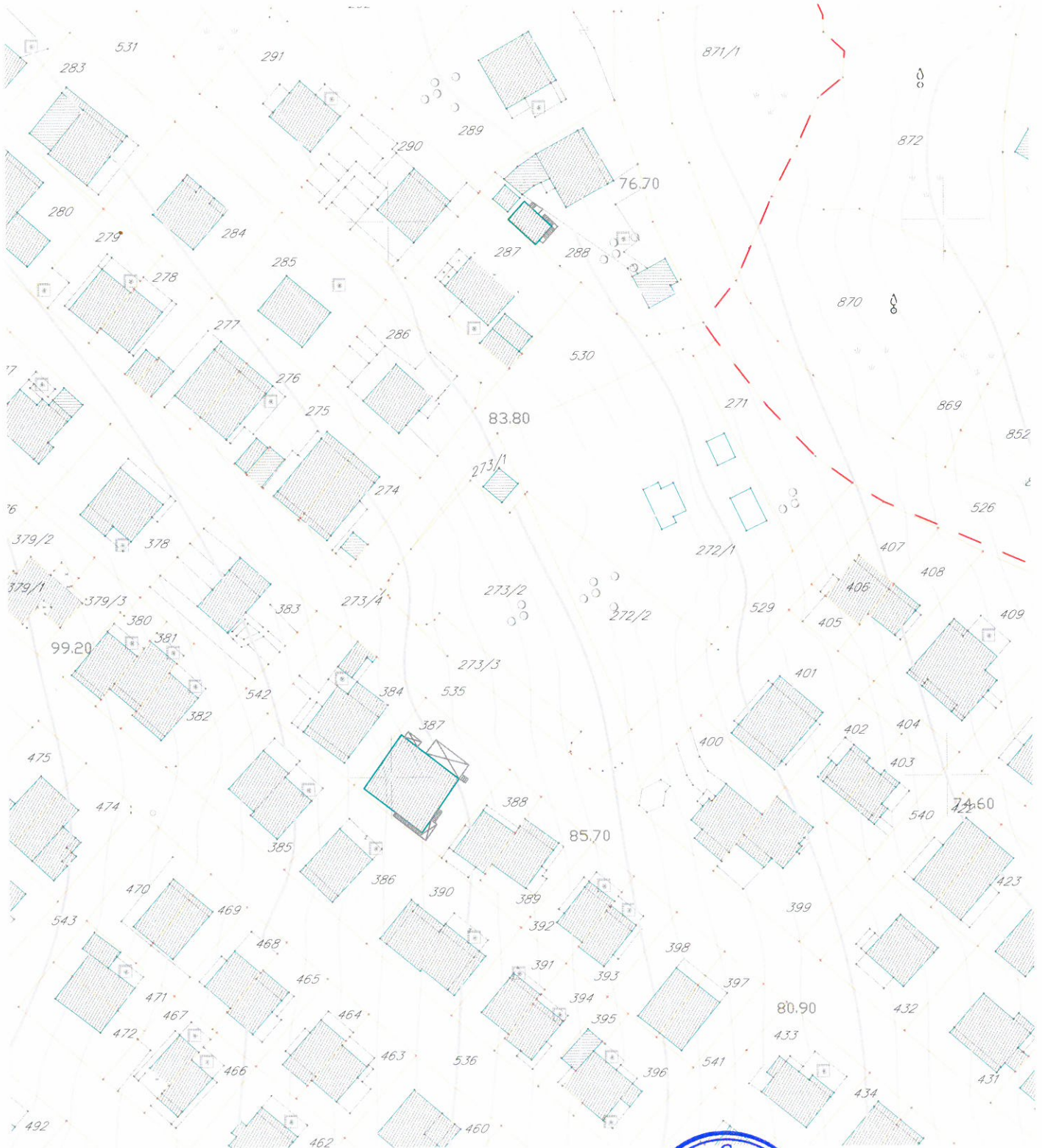
- Tomović Milena - Radovići, Novo Naselje bb ✓
- Uprava inspekcije ,ul.Đoka Miraševića 21,Podgorica-Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

broj parcele	namjena	površina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	P objekta	index izgrađenosti	maksimalan broj etaža	ukupna BRGP	BRGP stanovanja	BRGP djelatnosti	status parcele/objekta	intervencija
UP D67	SMG	263	0,4	105	0,8	2	210	105	105	<300/plan	izgradnja
UP D68	SMG	356	0,4	142	0,8	3	285	142	142	plan	izgradnja
UP D69	SMG	504	0,4	202	0,8	3	403	202	202	post	dog/nad
UP D70	SMG	434	0,4	174	0,8	3	347	174	174	post	dog/nad
UP D71	SMG	613	0,4	245	0,8	3	490	245	245	post	dog/nad
UP D72	SMG	482	0,4	193	0,8	3	385	193	193	post	dog/nad
UP D73	SMG	473	0,4	189	0,8	3	379	189	189	post	dog/nad
UP D74	SMG	432	0,4	173	0,8	3	346	173	173	post	dog/nad
UP D75	SMG	435	0,4	174	0,8	3	348	174	174	post	dog/nad
UP D76	SMG	490	0,4	196	0,8	3	392	196	196	post	prekoračenje
UP D77	SMG	539	0,4	216	0,8	3	431	216	216	post	održavanje
UP D78	SMG	509	0,4	203	0,8	3	407	203	203	post	dog/nad
UP D79	SMG	492	0,4	197	0,8	3	394	197	197	post	prekoračenje
UP D80	SMG	443	0,4	177	0,8	3	354	177	177	post	dog/nad
UP D81	SMG	396	0,4	158	0,8	3	317	158	158	post	nadogradnja
UP D82	SMG	479	0,4	192	0,8	3	383	192	192	plan	izgradnja
UP D83	SMG	470	0,4	188	0,8	3	376	188	188	post	dog/nad
UP D84	SMG	487	0,4	195	0,8	3	390	195	195	post	dog/nad
UP D85	SMG	457	0,4	183	0,8	3	366	183	183	post	dog/nad
UP D86	SMG	498	0,4	199	0,8	3	398	199	199	post	prekoračenje
UP D87	SMG	477	0,4	191	0,8	3	381	191	191	post	dog/nad
UP D88	SMG	498	0,4	199	0,8	3	399	199	199	post	dog/nad
UP D89	SMG	492	0,4	197	0,8	3	394	197	197	post	prekoračenje
UP D90	SMG	501	0,4	201	0,8	3	401	201	201	post	dog/nad
UP D91	SMG	500	0,4	200	0,8	3	400	200	200	post	dog/nad
UP D92	SMG	519	0,4	208	0,8	3	415	208	208	post	dog/nad
UP D93	SMG	478	0,4	191	0,8	3	383	191	191	post	dog/nad
UP D94	SMG	501	0,4	200	0,8	3	401	200	200	post	dog/nad
UP D95	SMG	504	0,4	202	0,8	3	403	202	202	post	dog/nad
UP D96	SMG	725	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP D97	SMG	531	0,4	212	0,8	3	425	212	212	post	dog/nad
UP D98	SMG	458	0,4	183	0,8	3	367	183	183	post	nadogradnja
UP D99	SMG	503	0,4	201	0,8	3	402	201	201	post	dog/nad
UP D100	SMG	390	0,4	156	0,8	3	312	156	156	plan	izgradnja
UP D101	SMG	492	0,4	197	0,8	3	394	197	197	post	dogradnja
UP D102	IOK	2198								post rezervoari	
UPD102b	IOK	38	0,3	12	0,3	1	12		12	<300	izgradnja
UP D103	SMG	513	0,4	205	0,8	3	411	205	205	post	dog/nad
UP D104	SMG	590	0,4	236	0,8	3	472	236	236	post	dog/nad
UP D105	SMG	456	0,4	183	0,8	3	365	183	183	post	prekoračenje



IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA GRANICOM PLANA R 1:1000 

Kat. par. br. 284 KO Radovići



LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA PLANA
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE



Savjetnik
Maja Popović d.i.g.

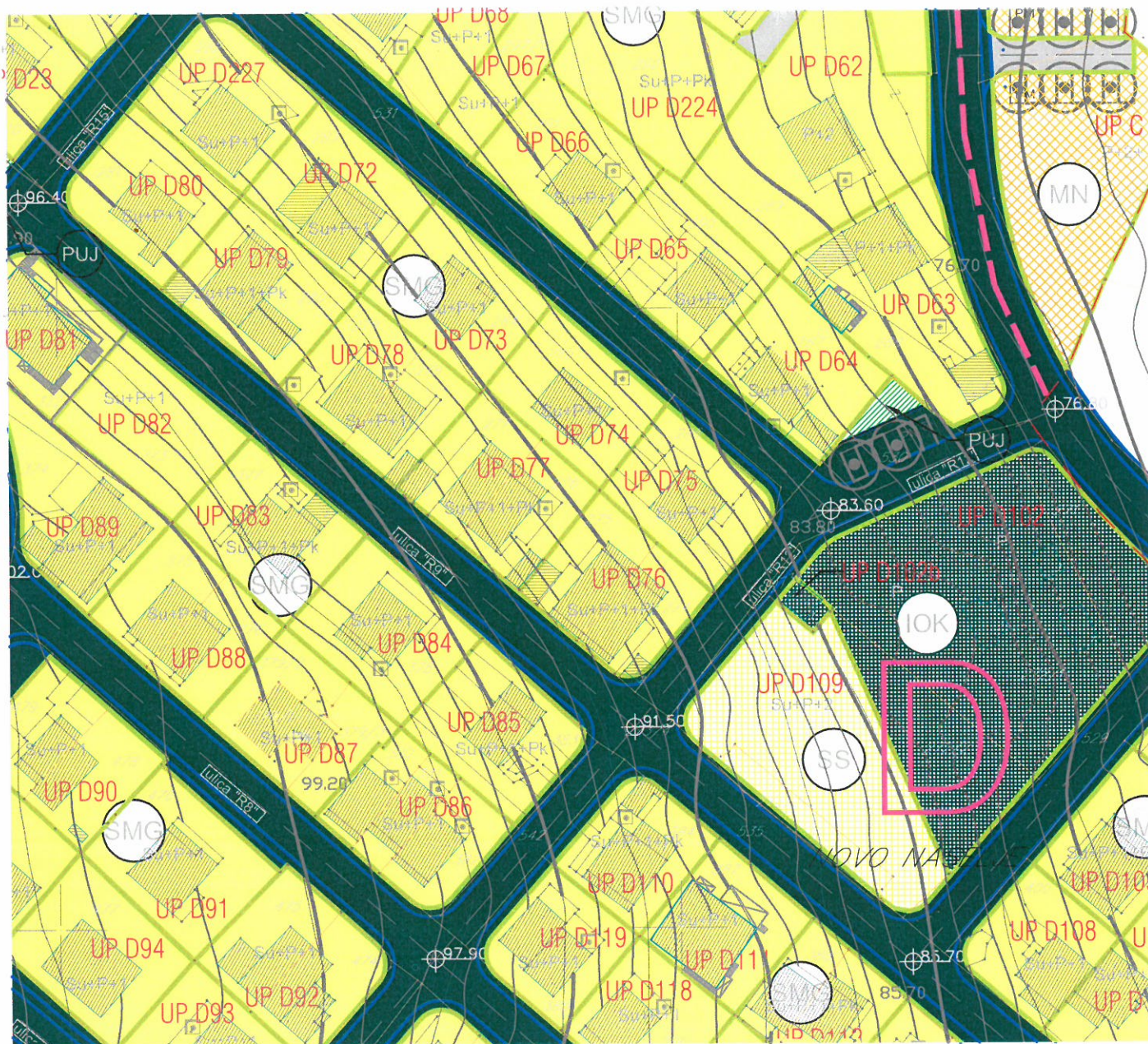
Maja Popović

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN NAMJENE POVRŠINA sa administrativnom podjelom i podjelom na planske jedinice R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE | | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE |
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE | | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE (AGRI-KULTURNI PEJZAJ) |
| | POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI | | POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE |
| | POVRŠINE ZA MJESOVITE NEMJENE | | POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE |
| | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU | | POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE |



Savjetnik :
Maja Popović, d.i.g.

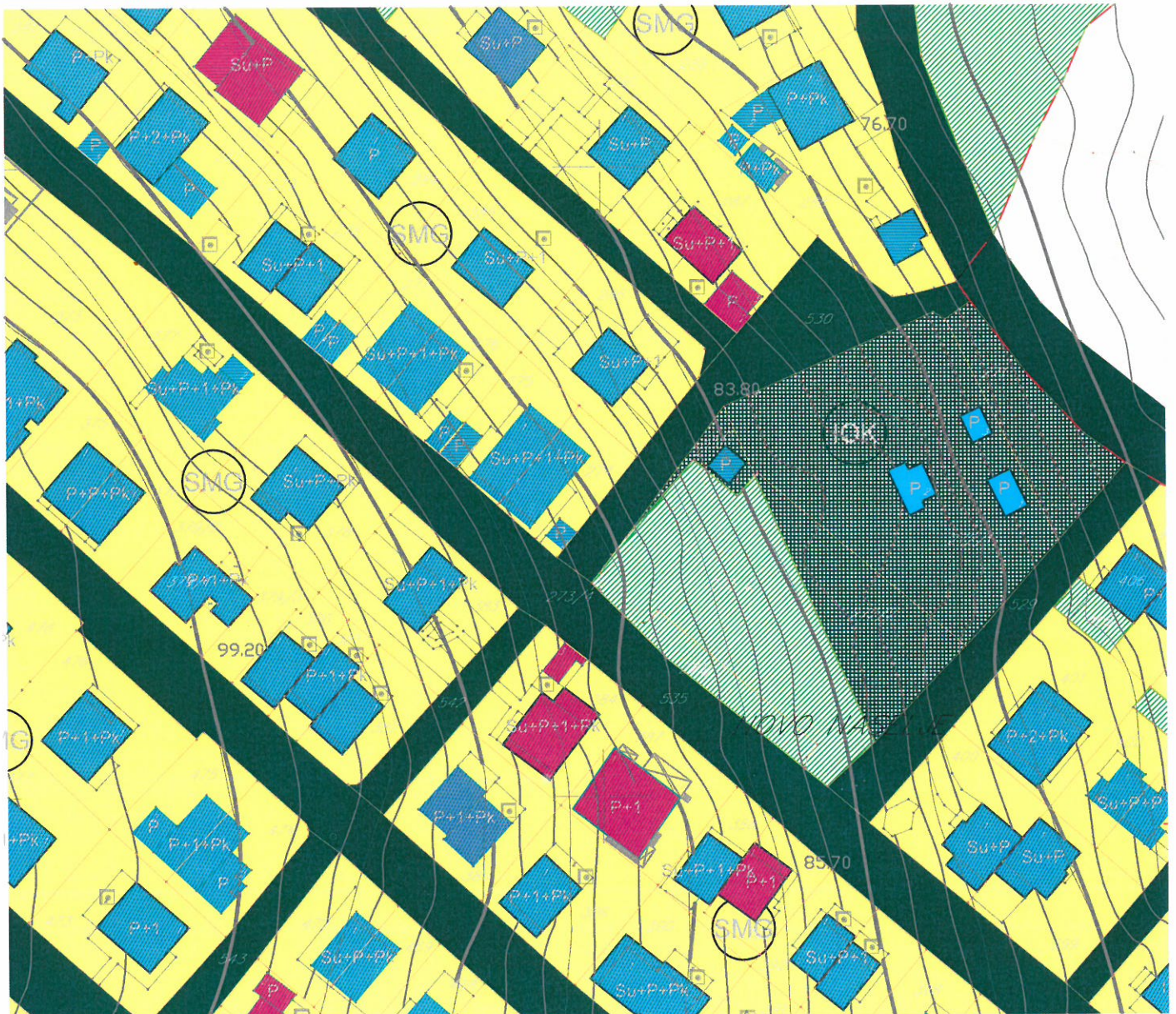
IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

Stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom neformalnih objekata



Kat. par. br. 284 KO Radovići

R 1:1000



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE

FIZIČKA STRUKTURA

- POSTOJEĆI OBJEKAT
- P+1+Pk SPRATNOST OBJEKTA
- BONITET**
- DOBAR
- SREDNJI
- LOŠ
- RUŠEVINE
- R NEEVIDENTIRANE RUŠEVINE
- OR OBNOVLJENE RURUŠEVINE
- NR NOVONASTALE RURUŠEVINE

NEFORMALNI OBJEKTI

- ♦ DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
- ♦ NEEVIDENTIRANI OBJEKTI

NAMJENA POVRŠINA

- SMG POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- CJ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- M POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
- S POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- P POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- DS POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- IOK POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- VO POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE



Savjetnik :
Maja Popović d.i.g.

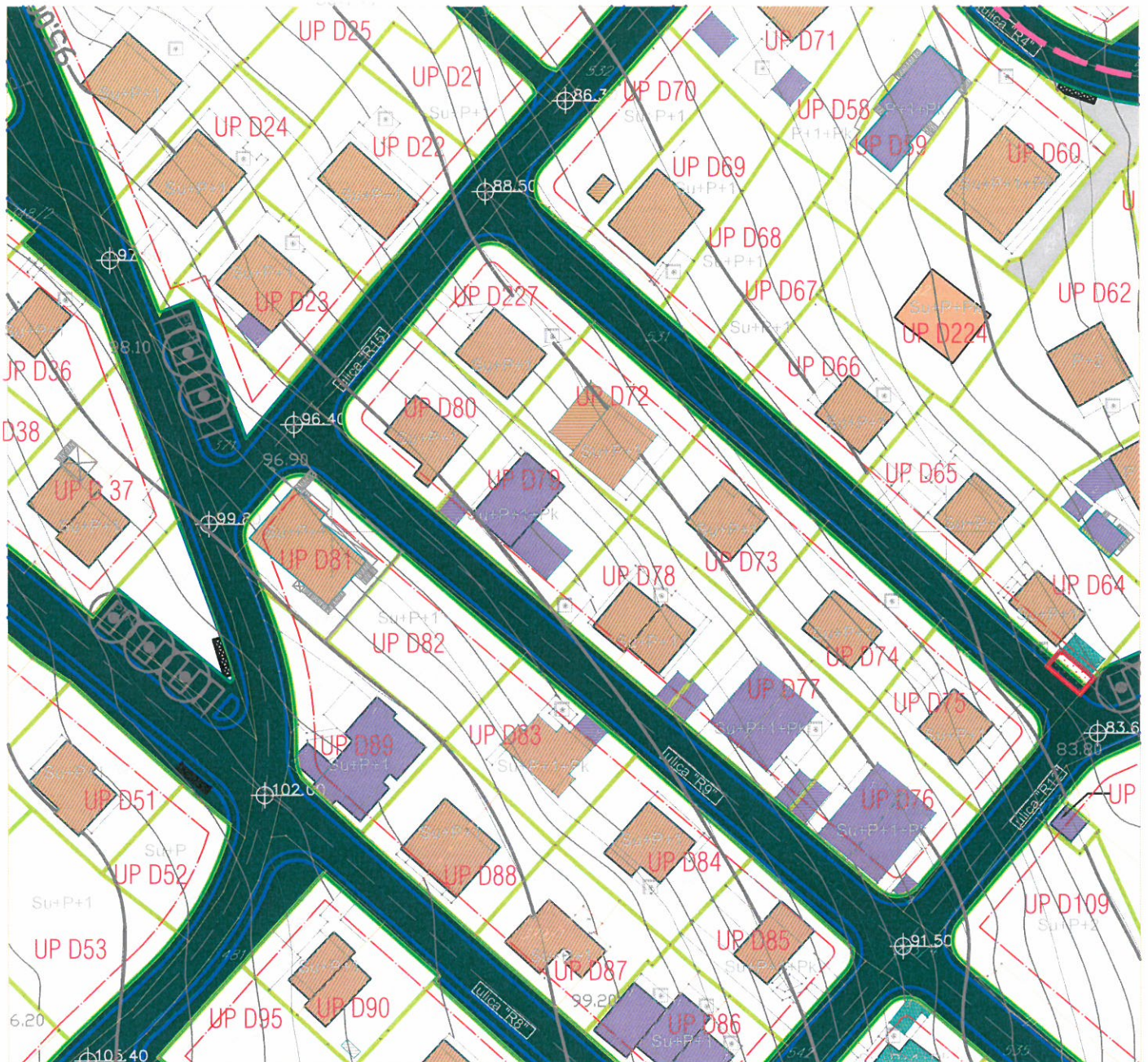
Maja Popović

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN MJERA, USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- Su+P+1 SPRATNOST OBJEKTA

- ODRŽAVANJE ZA ZONE A, C I D;
KONZERVACIJA ZA ZONU B
- ADAPTACIJA ZA ZONE A, C I D;
RESTAURACIJA ZA ZONU B
- REKONSTRUKCIJA (DOGRADNJA I / ILI NADOGRADNJA)
ZA ZONE A, C I D; REKONSTRUKCIJA RUŠEVINA ZA ZONU B
- PLANIRANI OBJEKAT
- OBJEKAT KOJI SE RUŠI



Savjetnik:
Maja Popović d.i.g.

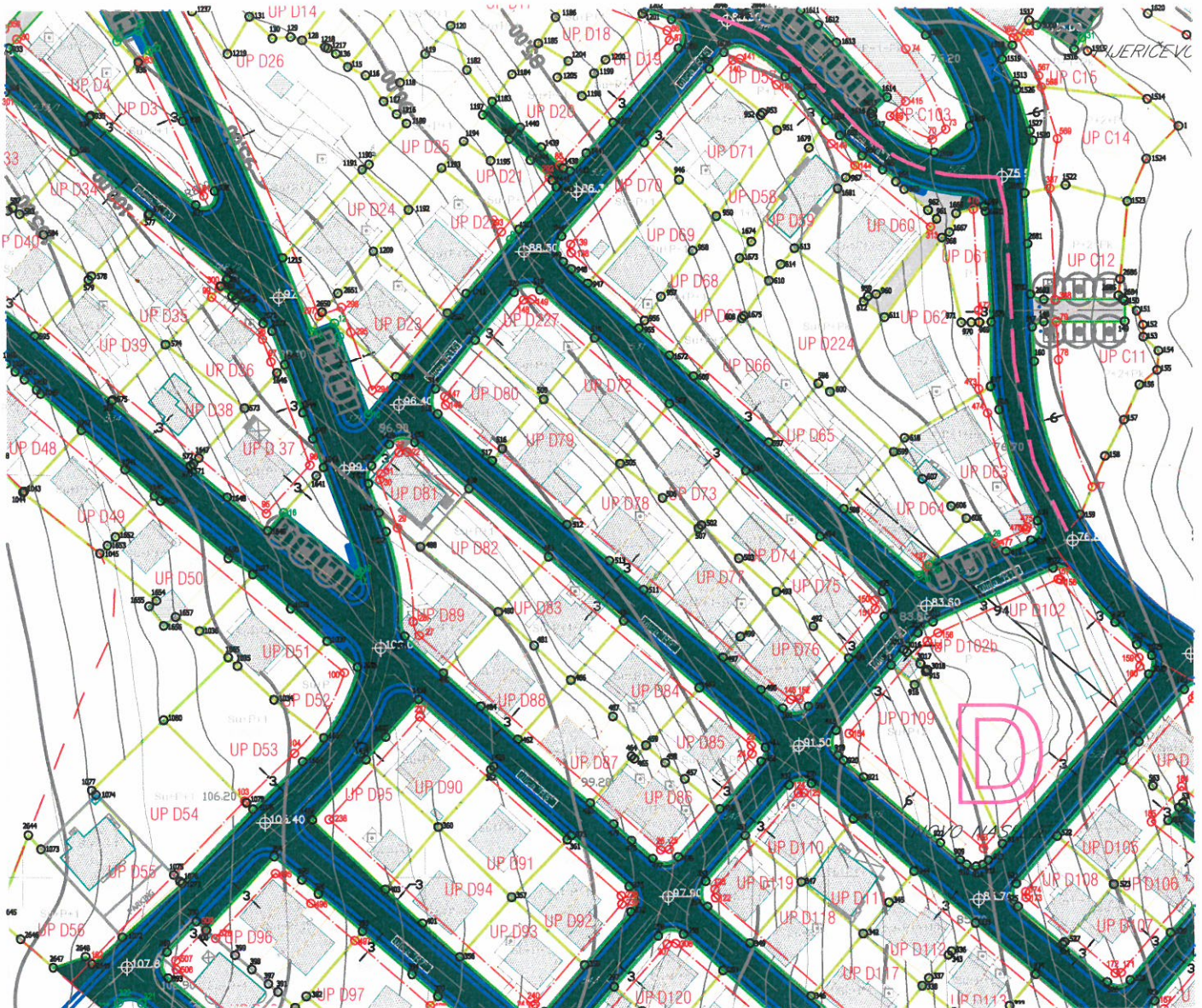
Maja Popović

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- Su+P+1 SPRATNOST OBJEKTA

Kordinate regulacione linije

508	6555445.44	4694487.31
504	6555475.64	4694445.44

Koordinate tačaka UP D73

Br	Y	X
505	6555459.98	4694458.80
506	6555438.17	4694477.42
507	6555438.06	4694479.60
502	6555494.72	4694431.12

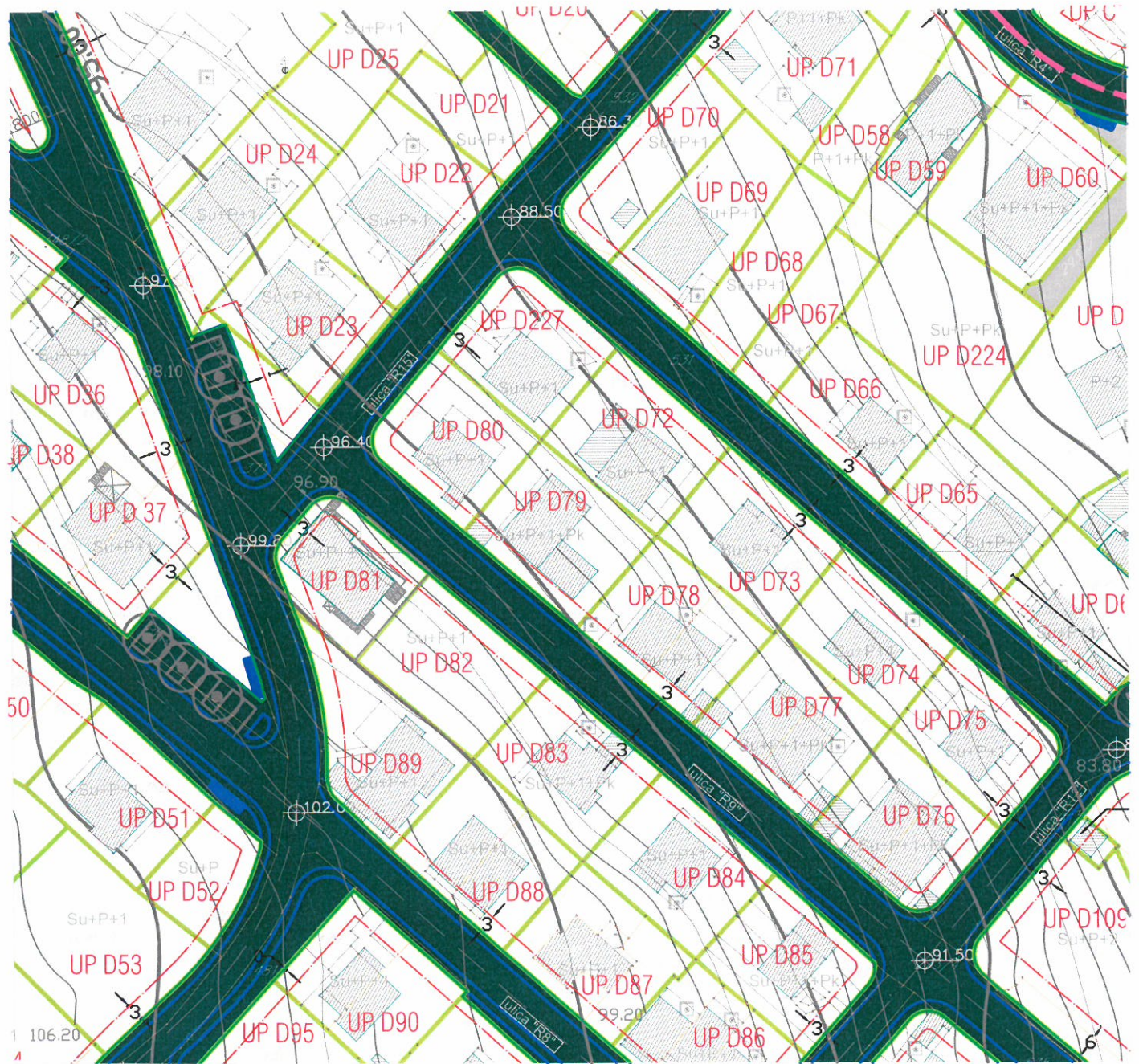

 Savjetnik
 Maja Popović d.i.g.

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- Su+P+1 SPRATNOST OBJEKTA



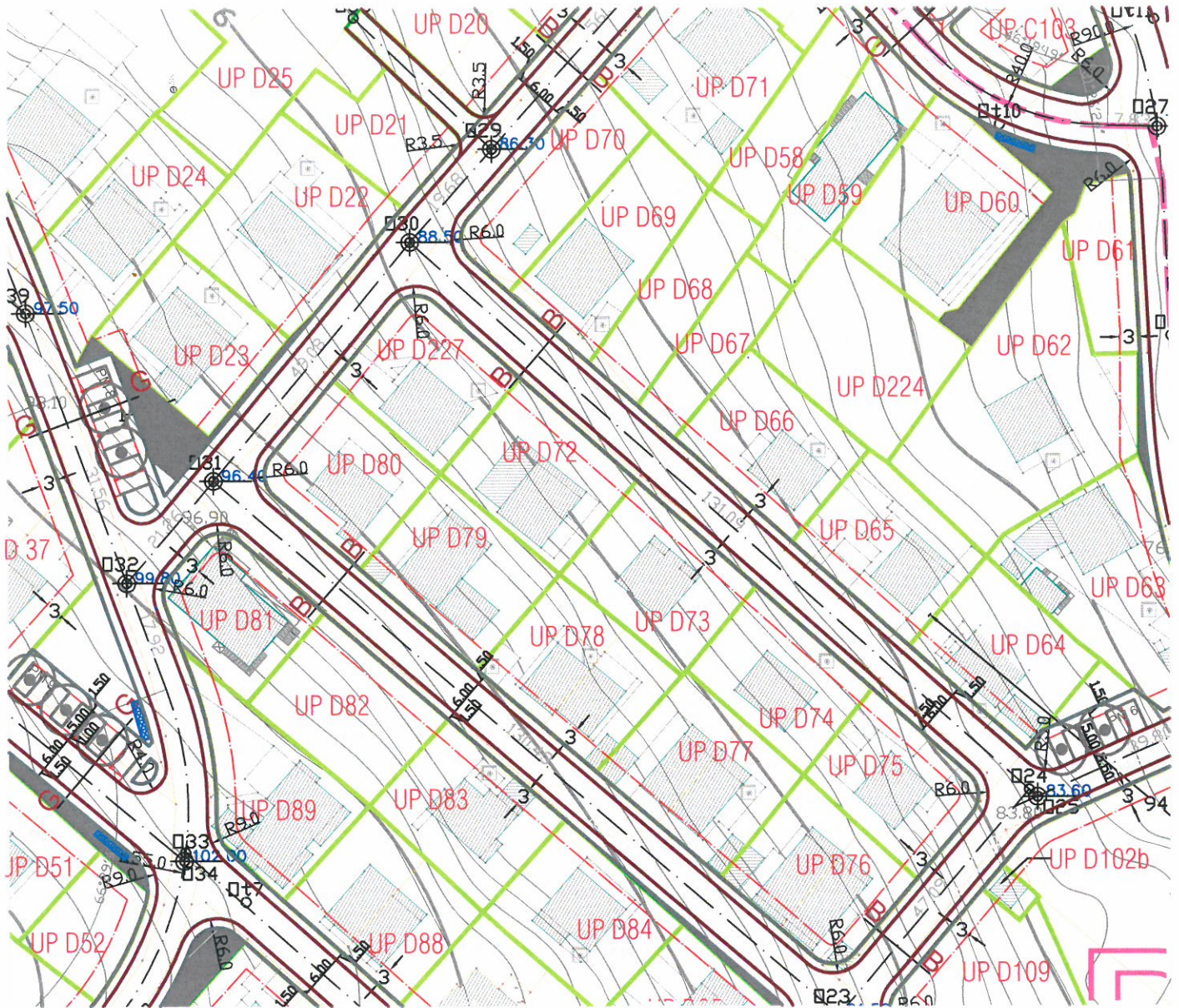
Savjetnik :
Maja Popović d.i.g..

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE R 1:1000



UP D73

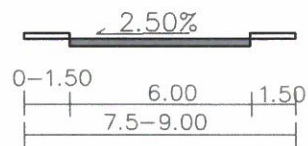


LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- IVIČNJAK
- KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- D10 AUTOBUSKO STAJALIŠTE
- KONTEJNERI

Poprečni presjeci

presjek B-B



Savjetnik
Maja Popović d.i.g.

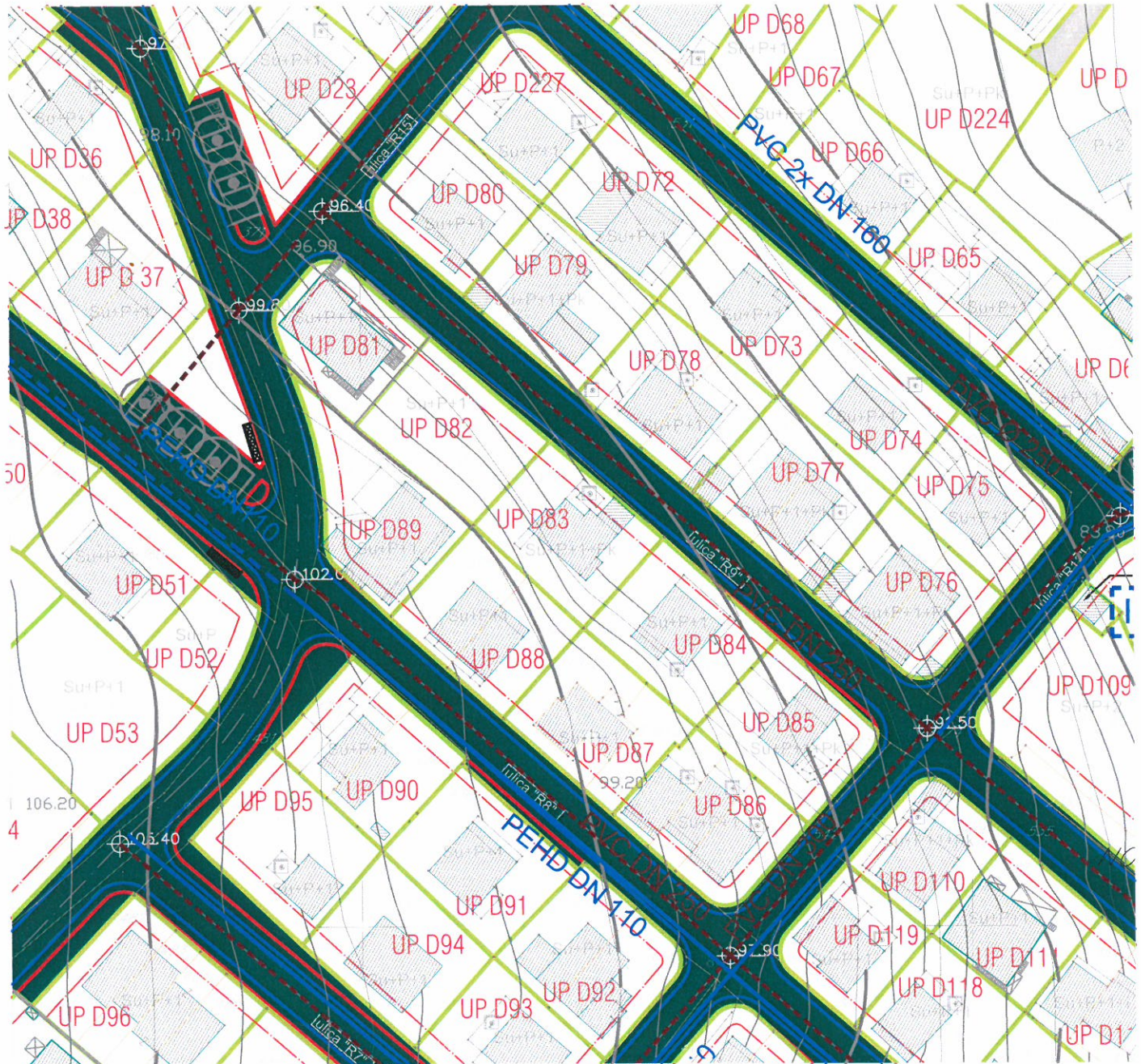


IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000



UP D 73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- Su+P1 SPRATNOST OBJEKTA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDJEVANJE

- VODOVOD
- - - PLANIRANI VODOVOD
- R POSTOJEĆI REZERVOAR
- R PLANIRANA REZERVOAR
- BS POSTOJEĆA BUSTER STANICA
- BS PLANIRANA BUSTER STANICA

FEKALNA KANALIZACIJA

- - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- - - - - PLANIRANI POTISNI KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANO REVIZIONO OKNO
- PLANIRANA CRPNA STANICA
- SMJER ODVOĐENJA



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 2908

Tivat, 22.10.2015.

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	23-10-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351-	981/3		



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 0902-981/2 od 21.10.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP D73- kat.par.broj 284 KO Radovići, a na zahtjev TOMOVIĆ MILENE 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, 22.10.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

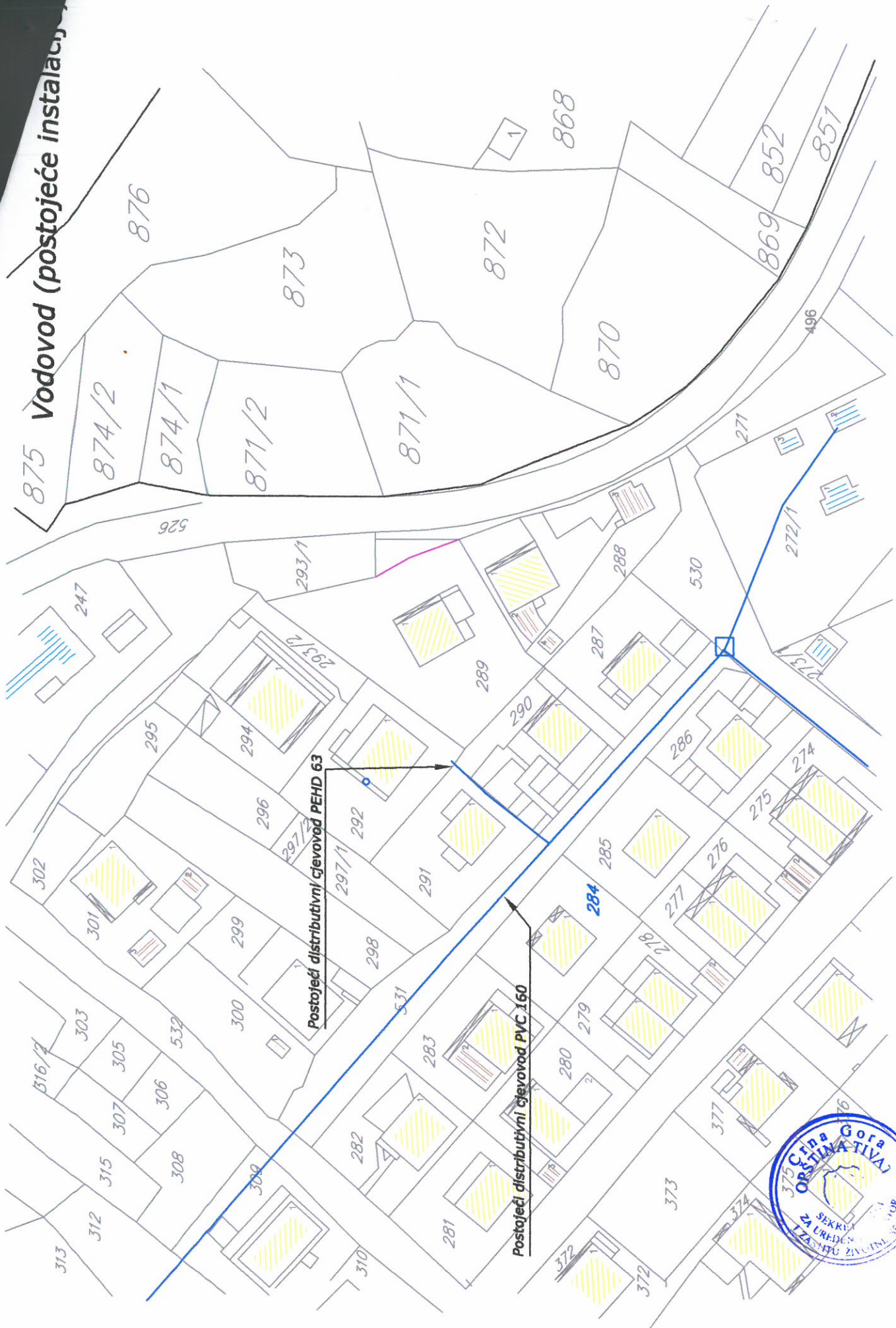
-Arhivi



DIREKTOR:

Čedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacije)



Postojeći distributivni cjevovod PEHD 63

Postojeći distributivni cjevovod PVC 160

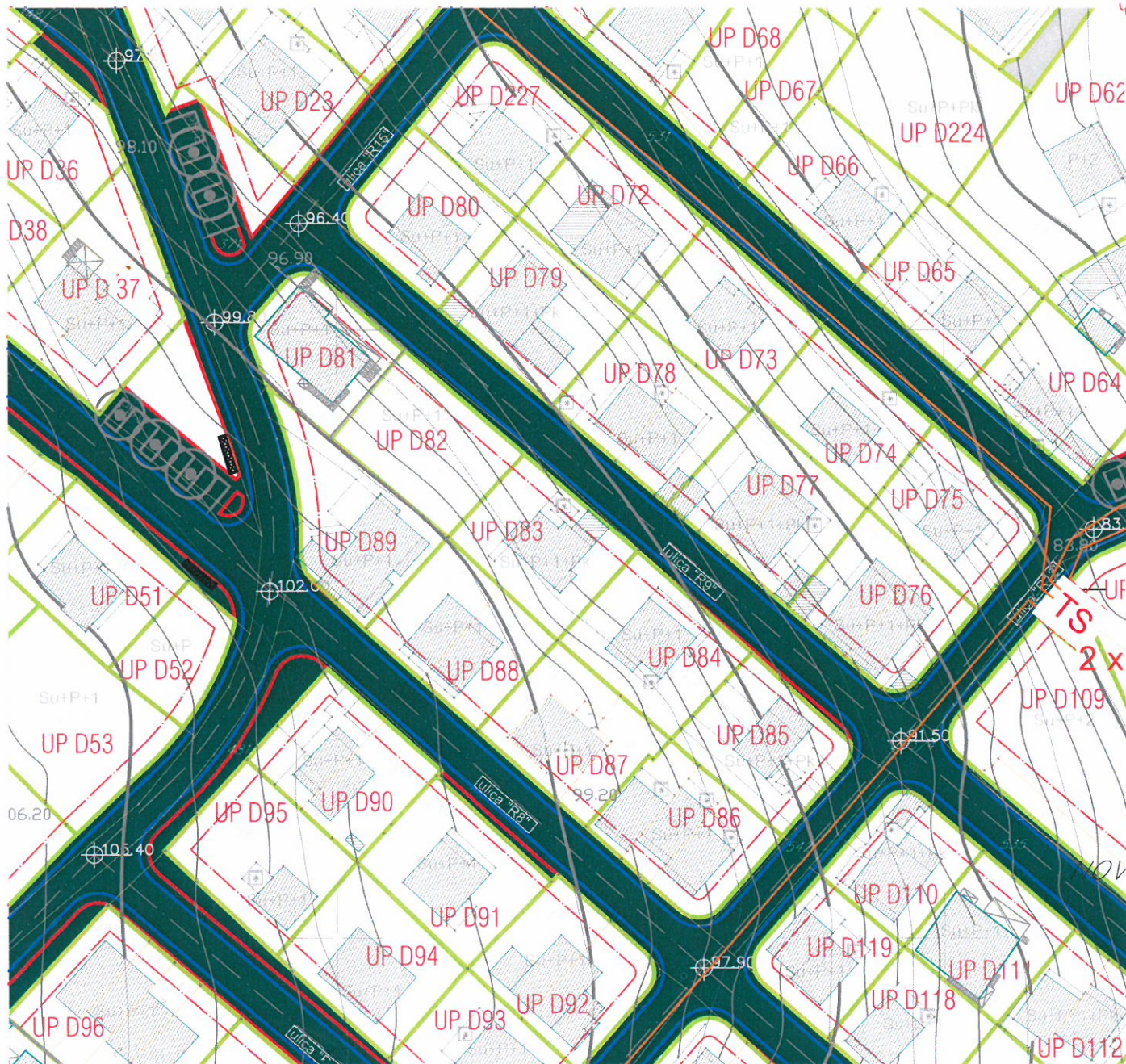


IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-----------------------------|
| | GRANICA OBUHVATA PLANA | | ELEKTROVOD 10kV |
| | GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE | | ELEKTROVOD 10kV - PLANIRANI |
| | GRANICA ZONA A, B, C I D | | ELEKTROVOD 10kV - UKIDANJE |
| | GRANICA KATASTARSKE PARCELE | | TRAFOSTANICA |
| | OZNAKA KATASTARSKE PARCELE | | PLANIRANA TRAFOSTANICA |
| | GRAĐEVINSKA LINIJA GL1 | | |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE | | |
| | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE | | |
| | SPRATNOST OBJEKTA | | |



Savjetnik :
Maja Popović d.i.g.

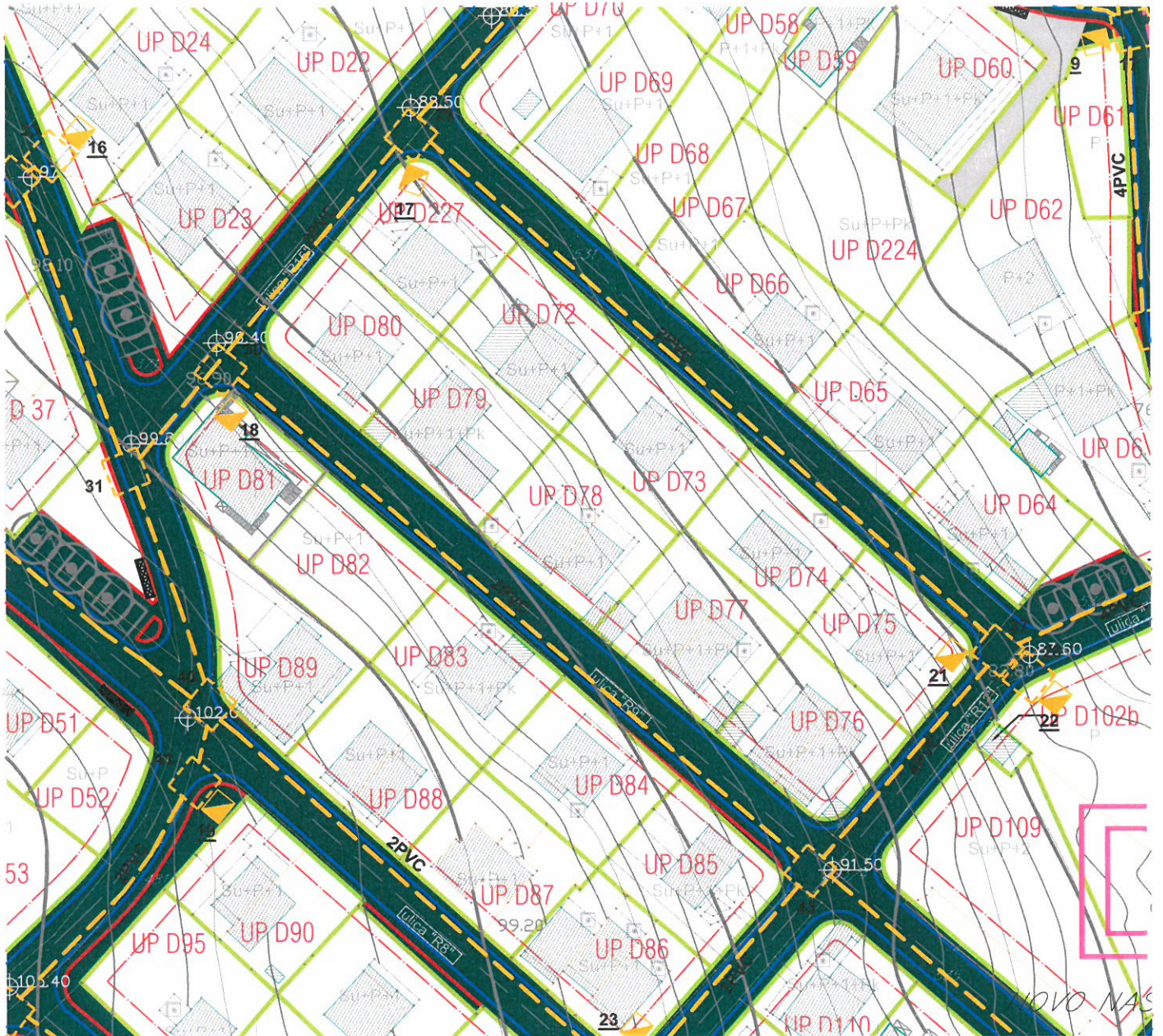
Maja Popović

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE R 1:1000



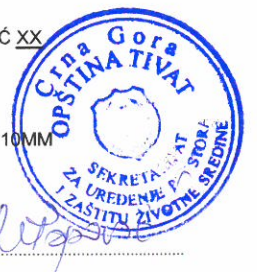
UP D73



- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- Su+P+1 SPRATNOST OBJEKTA

- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - KABLOVSKA KANALIZACIJA (PVC Ø 100mm)
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA - OPTIČKI KABEL
- TC TELEFONSKA CENTRALA - IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN
- PLANIRANO TK OKNO
- ▣ KABLOVSKI RAZVODNI ORMARIĆ XX
- 1,2,3,...36 BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- 2, 1PVC BROJ PLANIRANIH PVC CIJEVI 110MM

Savjetnik
Maja Popović d.i.g.

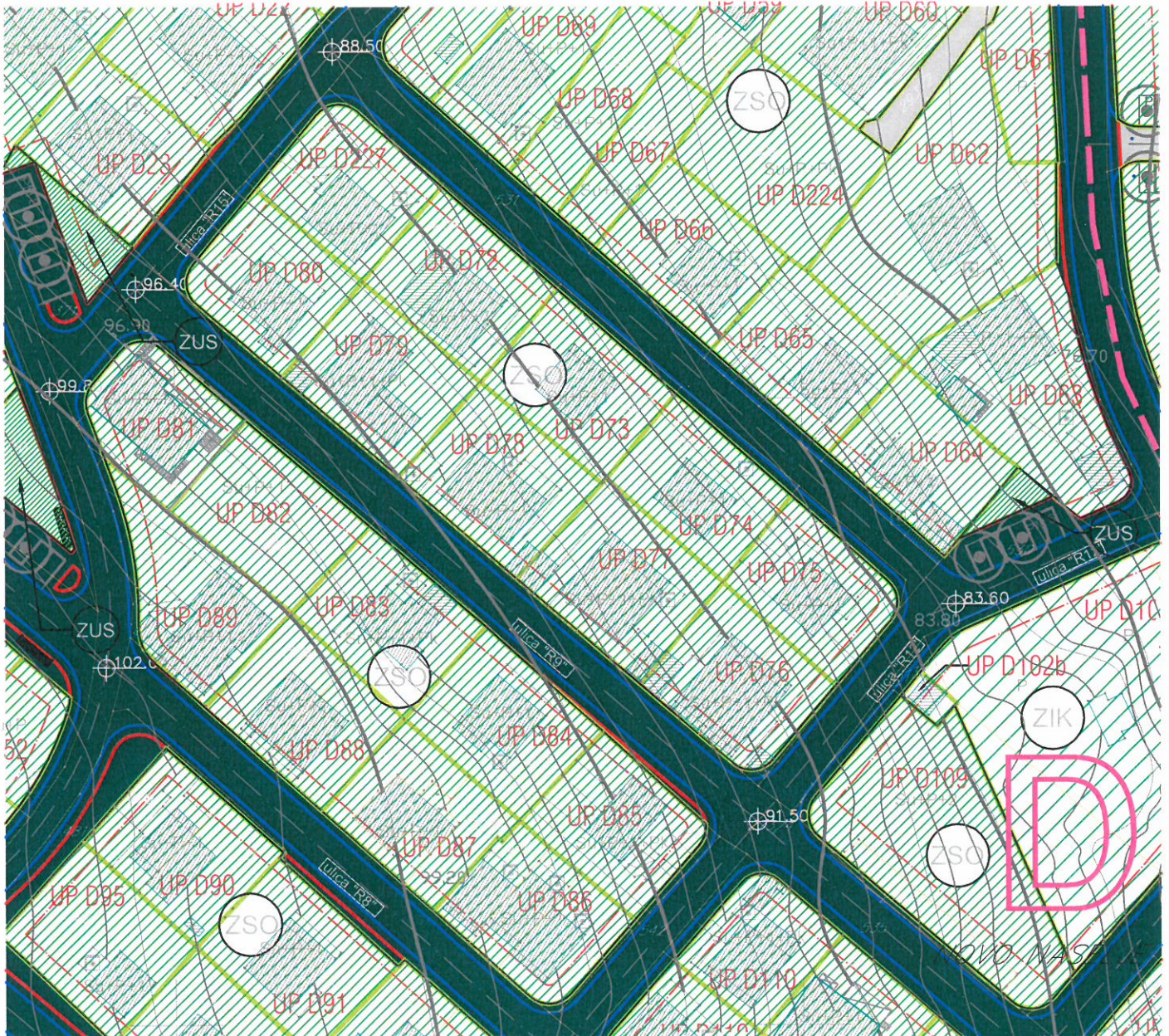


IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA R 1:1000



UP D73



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- SPRATNOST OBJEKTA

- PARK
- ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- ZELENILO INFRASTRUKTURE
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE (AGRI-KULTURNI PEJZAŽ)

Savjetnik
Maja Popović d.i.g.

