

## CRNA GORA

### Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-669/4

Tivat, 26.11.2013.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 27 i Sektor 28“ («Sl.list CG» br. 07/2010), na zahtjev **IVOŠEVIĆ MITRE**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

### URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju** objekta-apart hotel/mali porodični hotel, vila (**T4**) na urbanističkoj parceli broj **14**, urbanistička zona broj **8**, koja je formirana od kat.par.br. **606/3 KO Radovići**, u zahvatu Državne studije lokacije „**Dio Sektora 27 i Sektor 28**“, Opština Tivat

#### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Namjena **T4**, u okviru urbanističke zone **9** na urbanističkoj parceli broj **9**, podrazumijeva **turističke sadržaje – apart hotel, mali porodični hoteli, vila**.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - apart hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Prizemlje je obavezno namijenjeno uslužnim sadržajima - restorani, prodavnice, kafei, barovi, klubovi i ostali slični servisi koji doprinose formiranju urbanog mediteranskog ambijenta obalne šetnice.

Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata. Kategorija objekata treba da bude nivoa **4\* i više**.

Minimalna veličina parcele za namjenu T4 je **500m<sup>2</sup>**.

U okviru osnovne namjene na grafičkom prilogu *Plan namjene površina* vide se i prateće

namjene zaštitno zelenilo: (**Z1**) zelenilo u okviru urbanističke parcele i (**Z**) zelenilo sa javnim korišćenjem.

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

**UP14** je definisana koordinatama prelomnih tačaka **1858, 1859, 1861, 1862, 1863 i 1864** koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

**Napomena:** Do podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole investitor je dužan formirati UP14 odnosno izvršiti **parcelaciju** predmetne katastarske parcele u skladu sa datim koordinatama.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona (broj)	<b>8</b>
urbanistička parcela	<b>UP14</b>
površina UP14	<b>1.287,55 m<sup>2</sup></b>
max indeks zauzetosti	<b>0,30</b>
max zauzetost na UP14	<b>386,27m<sup>2</sup></b>



max indeks izgrađenosti	0,30
max bruto građevinska površina na UP14	386,27m <sup>2</sup> BGP
max ukupna visina objekta	9m
broj smještajnih jedinica	3
broj kreveta (turista)	8
min broj PM ili GM	0,8 PGM/100m <sup>2</sup> BGP

Analitičkim podacima u tabeli su dati maksimalni urbanisički parametri i kapaciteti za UP14. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.

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 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%** (umjesto 0.3 iznosiće 0.39).

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od **50%** površine parcele.

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

Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mjesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mjesta treba smanjiti BGP.

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.

Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.

**Regulaciona linija** je kotirana u odnosu na osovину saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

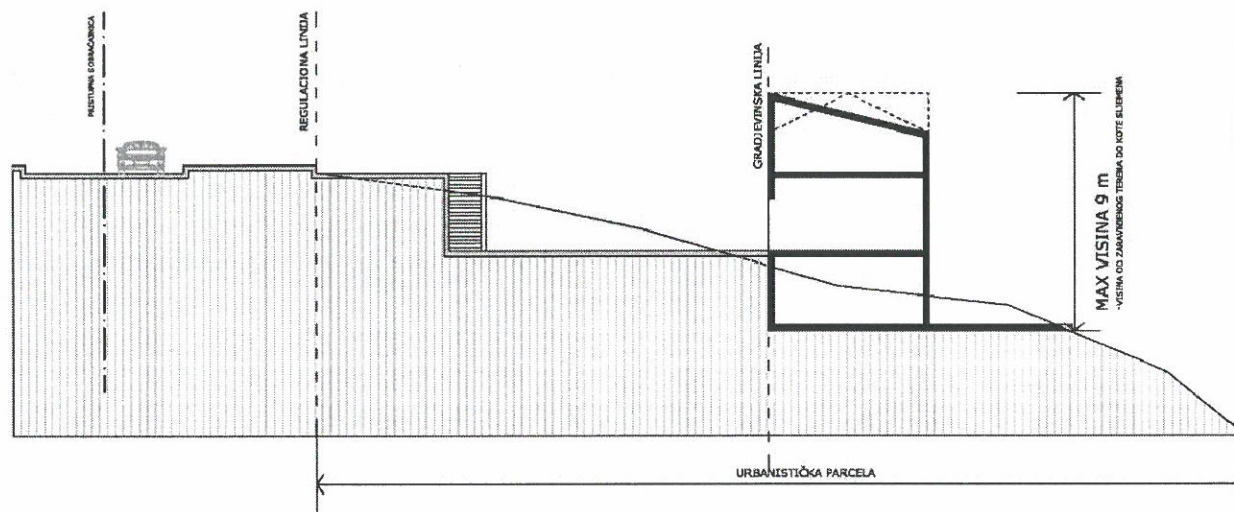
**Građevinska linija** utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat a definisana je koordinatama tačaka **243, 244, 245, 328, 329, 330 i 331** čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice Tivat-Radovići gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta .

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je **3m**. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, natkrivene terase na terenu, balkoni, stepeništa i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Građevinsku liniju i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne mogu da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumске etaže i njihovi djelovi.

**Visinska regulacija** definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od **3m**.

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od **9m** za turističke objekte (T4) kao što je prikazano na skici.



**Nadzemne etaže** mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne suteran i podrum. Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

**Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.

**Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

**Potkrovlje** je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

**Suteran** je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

**Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumске etaže ulaze u obračun BGP osim u slučaju kada se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazjenje konkretnog i realnog prostornog odgovora.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu. 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.

Preporučuje se da se, radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog predmetnog područja, sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili

na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :

- boja stolarije, oblik i boja bravarije,
- oblik, materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda
- način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada, zida zid kuće ili popločava ili obalno šetalište idr. površine
- boja fasade i dimenzije otvora.

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

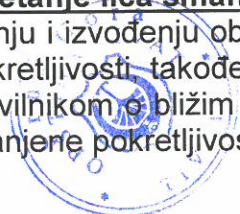
- jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, 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. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada» ) 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 300m<sup>2</sup> .Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m<sup>2</sup>, kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje toplote/ hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).
- na predmetnom prostoru nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

**Krovovi** trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°) .Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalicom ili „mediteran crijep“. Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene ,koje se koriste kao krovne bašte. 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 sljemenu 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 pročeljih 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**.

### **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).



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

**UP14** ima direktan kolski pristup sa saobraćajnice **5a**.

**Napomena:** 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 1006-152 od 30.05.2013.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

-na **100m<sup>2</sup>/ 0.8 PM/GM** što za **UP9** iznosi **2 PM** ili **GM**.

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

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

#### **Uređenje parcele**

- Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati sa sadnicom visine 3-5m. Kroz projekat pejzažne arhitekture izbor biljnih vrsta uskladiti sa predlogom biljnih vrsta za ozelenjavanje iz ove studije.

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

- Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

- 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 **2m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min **1.5m**, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

#### **Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje**

Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje **40% - 70%** njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz saobraćajnice i pješačke površine potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 7 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki gm kako bi se prorijedio izgrađeni prostor.

## Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do **1.5 m**, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Prema šetalištu ograda treba da bude max **0.5m**, zidana kamenom, u maniru suvomeđe (vidjeti sl. 1. ispod).

Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište).

## 5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

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:

-**Tehnički uslovi** za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 2261 od 05.11.2013.godine, izdati od JP „Vodovod i kanalizacija“ Tivat.

-**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.

-**Akt EPCG FC Distribucija** broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.

-**Tehnički uslovi i preporuke** za izradu priključaka i priključenja el. instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.

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

## 6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### **Geološke karakteristike**

Područje sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton 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 likvifikacije (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 dnevni 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/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>. Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 1 230.8 l/m<sup>2</sup>. Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m<sup>2</sup>, a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 213.27 l/m<sup>2</sup>.

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.

## 7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/,rekonstrukcija postojećih 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.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

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).

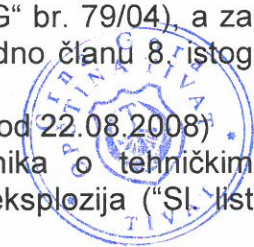
**Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.**

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- 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;
- 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 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;
- u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008) prilikom projektovanja i izgradnje garaže 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 buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojoneizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

## 9. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA – ENERGIJE SUNCA

Poboljšanje 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). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Izraženo u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 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. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje

svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)) o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

## 10. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Kako je planski period Studije do 2020 godine ,u skladu sa smjernicama iz dokumenta PUP Tivta, utvrđeno je da se 67% ukupnih kapaciteta planiranih ovom Studijom ,iskazanih preko BGP i broja turista ,može realizovati u planskom periodu.Ostalih 33% će se realizovati u postplanskom periodu.

Ovom Studijom predložene su **tri faze realizacije** za planski period, a u okviru druge i treće faze date su funkcionalne cjeline-zone sa aspekta infrastrukturnog opremanja.



Sve zone u okviru iste faze imaju načelno ravnopravan tretman kada je u pitanju prioritet tj. etapnost.

**Preduslovi za sve faze je: Izrada cjelovitog idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima, tipskih objekata za US, kupališta i pristaništa.**

**-Realizacija prve faze je uslov za početak realizacije druge i treće faze.**

- **I faza obuhvata** realizaciju prve faze infrastrukture i to:

*hidrotehnička infrastruktura*

- vodovod: d315mm iz rezervoara Đuraševići
- fekalna kanalizacija: Glavni kolektor d400mm duž saobraćajnice Krašići-Radovići sa glavnom pumpnom stanicom (PS 7)
- atmosferska kanalizacija: profili 1000, 1200 i 1500 mm.

*elektroenergetska infrastruktura*

- polaganje dva nova napojna kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Prvi napojni kabal je planiran do TS Sektor 27-28N5 (produžava do TS Sokobanja, u kojoj postoji rezervna ćelija), a drugi do TS Kaluđerovina II NOVA. Takođe se u prvoj fazi predviđa izgradnja TS Sektor27-28 N5 koja se lako može uklopiti u postojeću mrežu.

Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

*telekomunikaciona infrastruktura*

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu 1a, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 8 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 55 komada.

*saobraćajna infrastruktura*

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1, 1a i 1b (put Krašići Radovići) i postavljanje prve faze infrastrukturnih vodova .

Kako je veliki javni interes izgradnja obalnog šetališta njegova realizacija se može odvijati etapno kroz faze dva i tri ali se može realizovati i u prvoj fazi ukoliko se stvore pogodni uslovi za njeno finansiranje..

U prvoj fazi je i rekonstrukcija postojećih objekata ukoliko su ispunjeni planom zadati urbanističko tehnički uslovi /infrastrukturna opremljenost parcele i dr./

- **II faza obuhvata** realizaciju druge faze infrastrukture ,realizaciju obalnog šetališta i parcela koje su vezane na postojeće saobraćajnice.Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni druge faze (2A do 2E) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni , izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

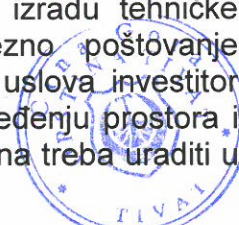
- **III faza obuhvata** parcele koje su vezane na novoplanirane saobraćajnice a podjela na funkcionalne zone: 3A,3B,3C i 3D omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja obalnog šetališta vrši etapno.

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni treće faze (3A do 3D) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni i izgradnjom, punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

**Napomena: Sastavni dio ovih UTU je uputstvo Predsjednika opštine Tivat, broj 0101-541 od 10.06.2013.godine.**

## 11. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi **glavni projekat** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.



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

## 12. GRAFIČKI PRILOZI

- Tabela prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela;
- Topografsko-katastarska podloga R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan mjera za sprovođenje R 1:1000;
- Plan parcelacije, nivelacije i regulacije R 1:1000;
- Plan saobraćajne infrastrukture R 1:1000;
- Pejzažna arhitektura R 1:1000;
- Faznost realizacije R 1:1000;
- Plan oblika R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetike R 1:1000;
- Plan telekomunikacije R 1:1000;
- **Izvod iz Elaborata eksproprijacije KO Radovići** za „Lungo mare“, za „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, kojeg je izradio „GEOS“ D.O.O. Podgorica zaveden pod brojem 33/2013, ovjeren u Upravi za nekretnine PJ Tivat pod brojem 953-121-7/79/2013 dana 11.04.2013.godine.

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

### SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZAMA

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ

*Pejovic A.*



### SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

*Tatjana Jelić*

### Dostaviti:

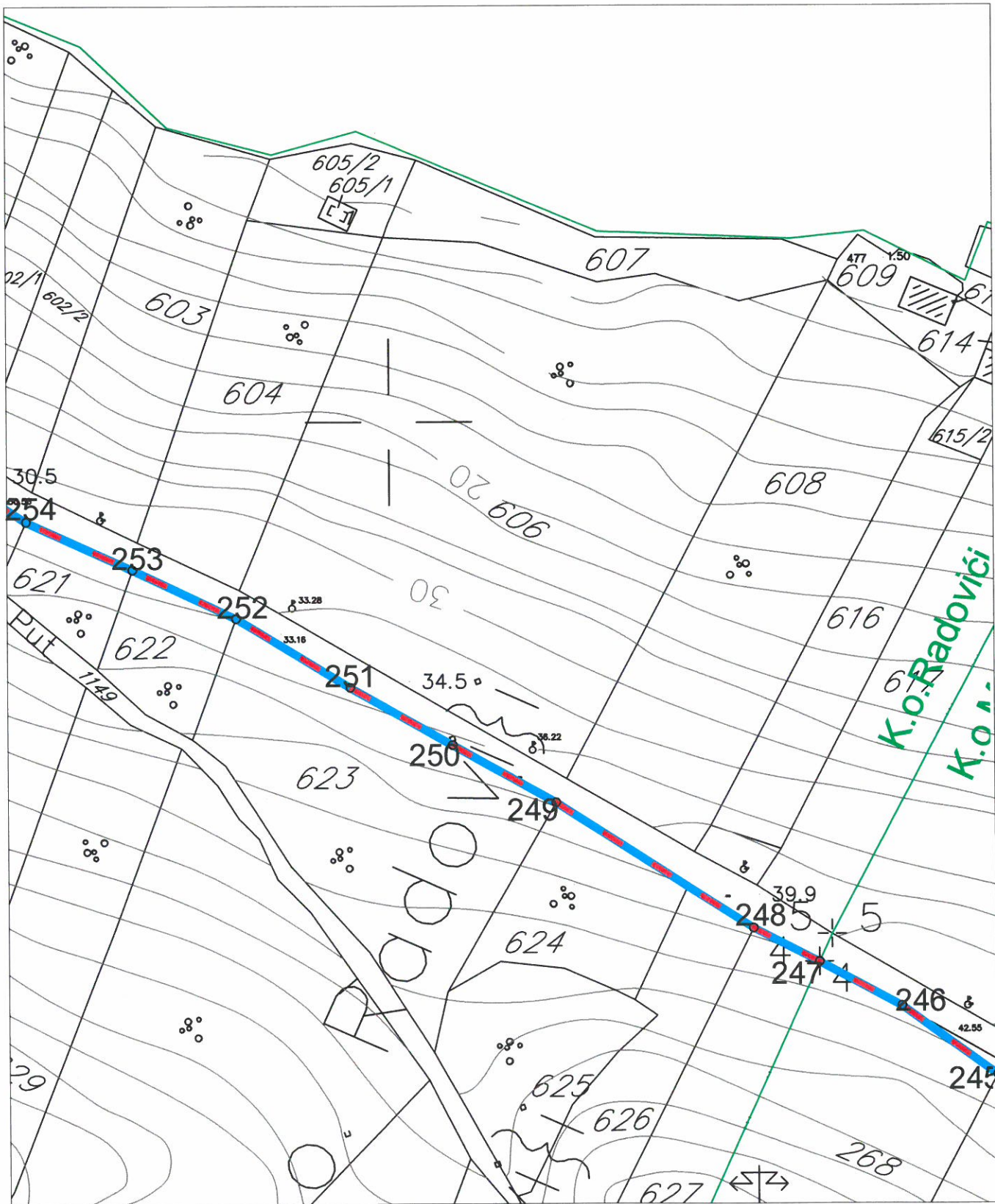
- Ivošević Mitra, Radovići bb, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

**URBANISTIČKA ZONA 8**

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE										
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Korisna dužina pristaništa /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljena indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-konslku uslugu	broj smjštajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-konslku uslugu	max broj kreveta (tunsta)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost			
			1.234,37				0,00	1234,37																	
6	598 599 600 601 602/1 601/2 603 604 605/1 605/2 607 606	UK																							
7	599	Z'	324,52					324,52																	
8	600	T4	508,27			0,3	152,48	355,79	0,30	152,48	9m	1	119	3	0	3	1								
9	601	T4	1.126,16			0,3	337,85	788,31	0,30	337,85	9m	2	113	7	0	7	2								
* 10	602/1	T4	473,67			0,3	142,10	331,57	0,30	142,10	9m	1	111	3	0	3	1								
* 11	602/2	T4	485,39			0,3	145,62	339,77	0,30	145,62	9m	1	113	3	0	3	1								
12	603	T4	946,93			0,3	284,08	662,85	0,30	284,08	9m	2	110	6	0	6	2								
13	604	T4	1.050,66			0,3	315,20	735,46	0,30	315,20	9m	2	105	7	0	7	2								
14	606	T4	1.287,55			0,3	386,27	901,29	0,30	386,27	9m	3	113	8	0	8	2								
15	606	T4	1.596,81			0,3	479,04	1117,77	0,30	479,04	9m	3	112	10	0	10	3								
16	606	T4	1.483,35			0,3	445,01	1038,35	0,30	445,01	9m	3	104	10	0	10	3								
17	608	T4	1.912,57			0,3	573,77	1338,80	0,30	573,77	9m	4	112	12	0	12	4								
18	616	T4	929,20			0,3	278,76	650,44	0,30	278,76	9m	2	108	6	0	6	2								
19	617	T4	1.152,53			0,3	345,76	806,77	0,30	345,76	9m	3	101	8	0	8	2								
20	221	T4	2.320,98			0,3	696,29	1624,69	0,30	696,29	9m	5	108	15	0	15	5								
21a	222	T4	3.148,71			0,3	1207,58	2817,68	0,30	1207,58	9m	9	108	26	0	26	8								
21b	222	R1	876,55																						
22	227	T4	2.157,15			0,3	647,15	1510,01	0,30	647,15	9m	5	108	14	0	14	4								



K.P. 606 KO Radovići



**LEGENDA**

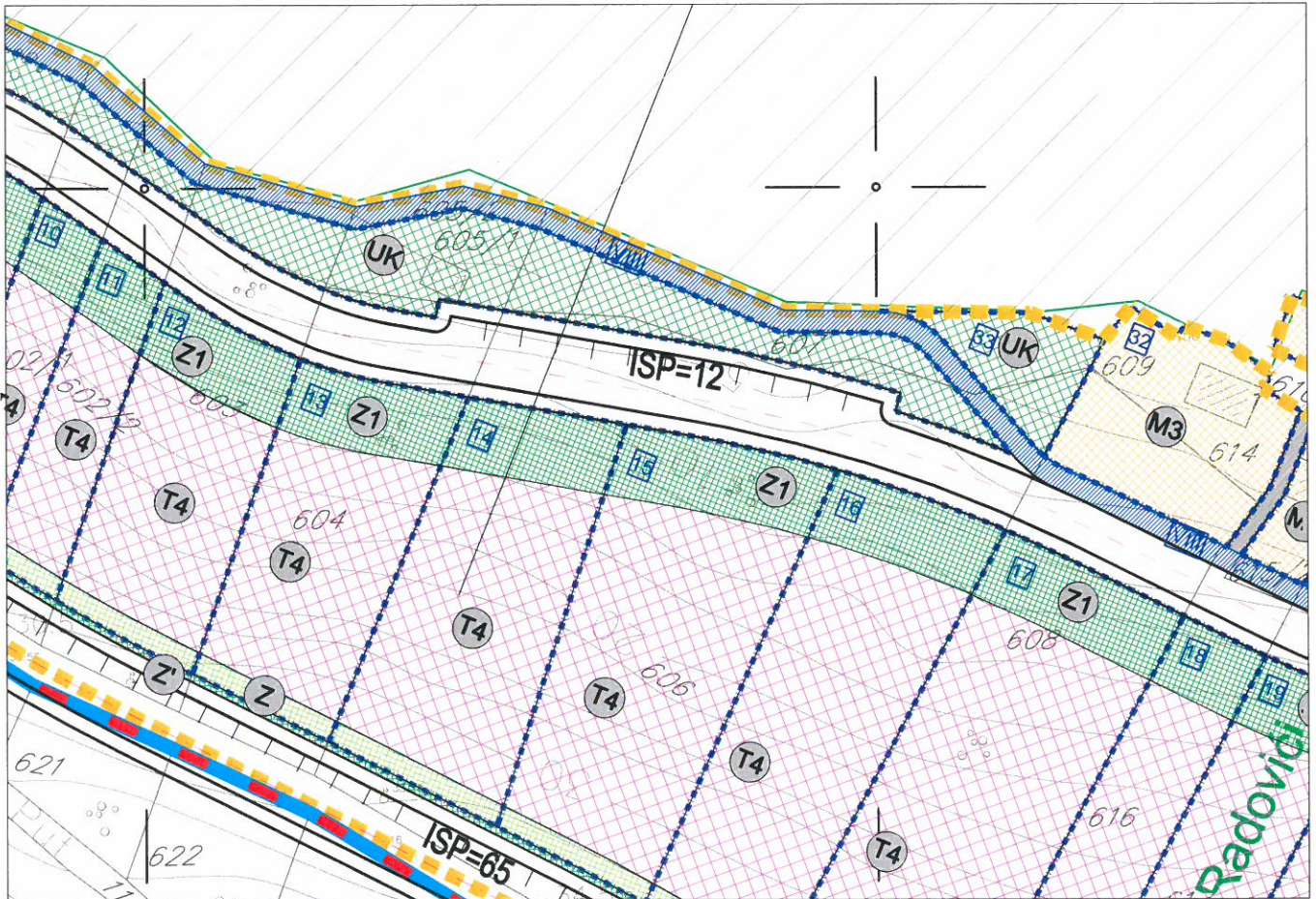
**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 518 BROJ KATASTARSKE PARCELE



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

*Adrijana Pejović A.*



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA UP

**PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA**

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

**IDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE**

- STANOVANJE
- MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM

**TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI**

- HOTELI
- VILE U SKLOPU HOTELA
- VILE / TURISTIČKO NASELJE
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
- "WELLNES CENTAR"
- USLUŽNE DJELATNOSTI

**ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA**

- postojeće** AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRČ"
- planirano** AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRČ"
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRČ"

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- postojeće** ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELILA-KAKRČ"
- planirano** ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELILA-KAKRČ"
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA
- POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

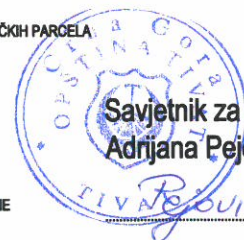
- postojeće** ŠUMA / MAKIJA
- planirano** ŠUMA / MAKIJA
- PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO
- ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE
- ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
- PARK ŠUMA
- EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
- POVRŠINE ZA REKREACIJU
- ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

**SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE**

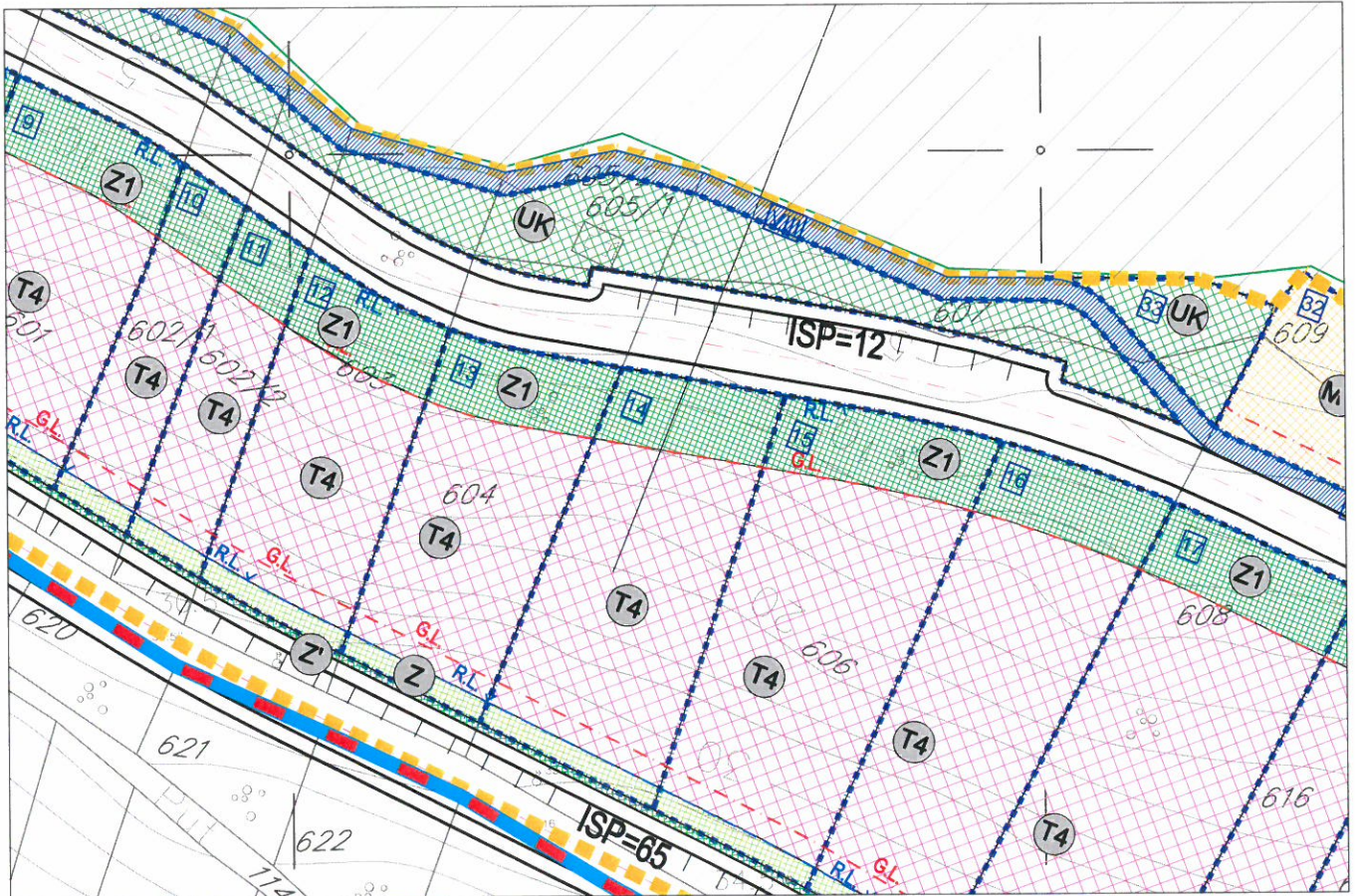
- CIVILNA GRAĐEVINA - DIMNJAK "STARA RAČICA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU
- IZVOR "FRUTAK"
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE



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



ZONA 8, UP 14



**LEGENDA**

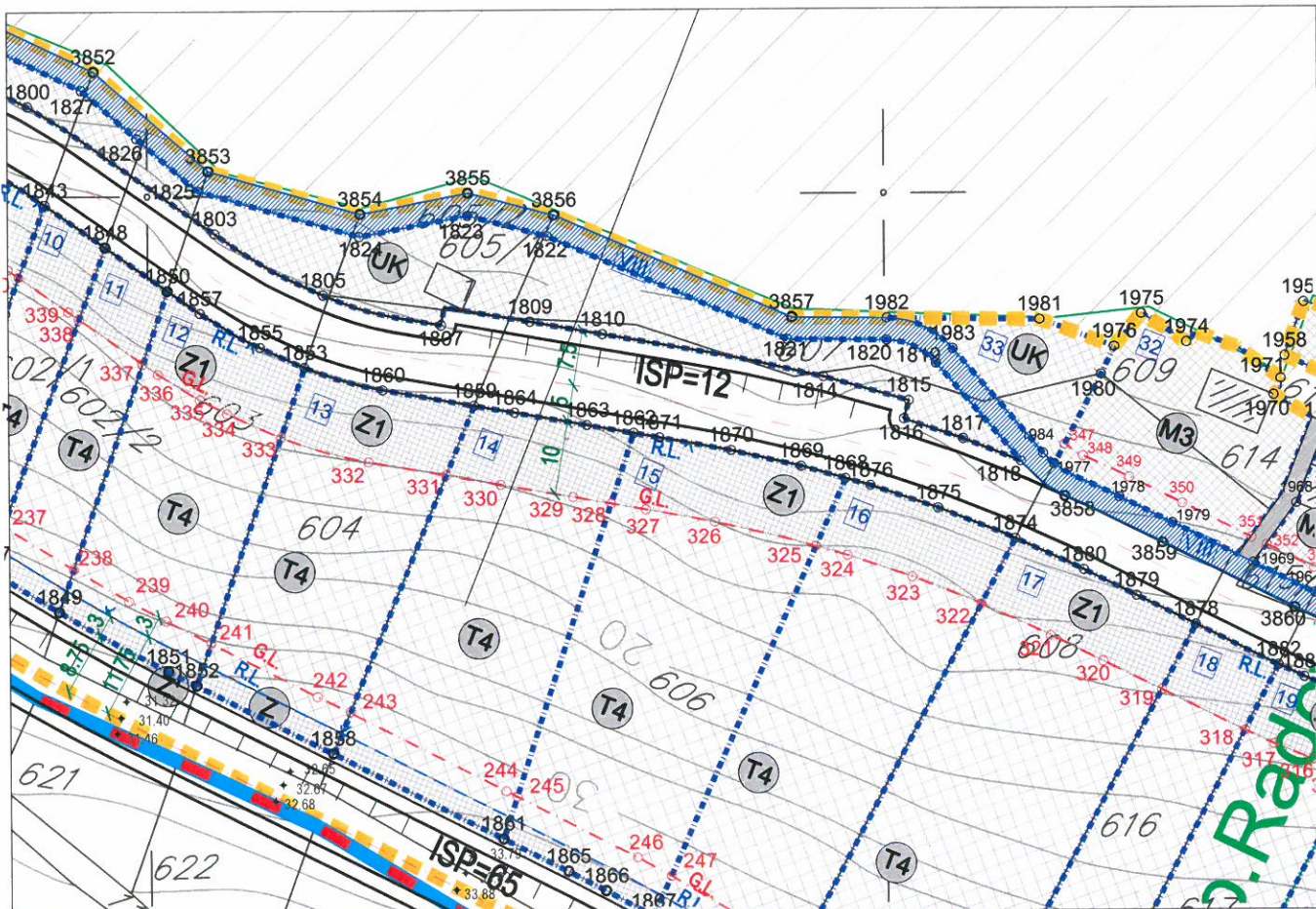
<p><b>GRANICA I REGULACIJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> GRANICA MORSKOG DOBRA</li> <li> GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU</li> <li> GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU</li> <li> GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVAPOSTOJEĆE planirano</li> <li> GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA</li> <li> GRANICA URBANISTIČKIH ZONA</li> </ul>		<p><b>ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> AMBIJENTALNA CJELINA "BJELIJA-KAKRČ"</li> <li> GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE</li> <li> "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELIJA KAKRČ"</li> </ul>		<p><b>SAOBRAĆAJNE POVRŠINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> KOLSKE SABRAĆAJNICE</li> <li> KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE</li> <li> PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE</li> <li> PRISTANIŠTA</li> <li> ZONA ZA KUPAČE</li> <li> PLOVNI PUT</li> <li> AUTOBUSKO STAJALIŠTE</li> </ul>	
<p><b>PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> GRANICA URBANISTIČKE PARCELE</li> <li> GRAĐEVINSKA LINIJA</li> <li> REGULACIONA LINIJA</li> <li> BROJ URBANISTIČKE PARCELE</li> <li> BROJ URBANISTIČKE ZONE</li> </ul>		<p><b>OTVORENE JAVNE POVRŠINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELIJA-KAKRČ"</li> <li> DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA</li> <li> ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA</li> <li> OBALNO ŠETALIŠTE</li> <li> PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA</li> <li> ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA</li> <li> POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA</li> </ul>		<p><b>SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CIVILNA GRAĐEVINA - DIMNJAK "STARA RAČIĆA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU</li> <li> IZVOR "FRUTAK"</li> <li> SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE</li> </ul>	
<p><b>INDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> STANOVANJE</li> <li> MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM</li> </ul>		<p><b>ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ŠUMA / MAKLIJA</li> <li> PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO</li> <li> ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE</li> <li> ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA</li> <li> PARK ŠUMA</li> <li> EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT</li> <li> POVRŠINE ZA REKREACIJU</li> <li> ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE</li> </ul>		<p><b>TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> HOTELJI</li> <li> VILE U SKLOPU HOTELA</li> <li> VILE / TURISTIČKO NASELJE</li> <li> APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA</li> <li> APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)</li> <li> "WELLNES CENTAR"</li> <li> USLUŽNE DJELATNOSTI</li> </ul>	

**Savjetnik za poslove urbanizma**  
**Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.**  
*Adrijana Pejović A.*

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28  
**PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE** R 1:1000



**ZONA 8, UP 14**



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA UP

**PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA**

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- KOTE

**ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA**

- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- \*OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TIVATSKOG ZALIVA-BJELLA KAKRČ\*

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIŘENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

**SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE**

- CIVILNA GRAĐEVINA - DIMINJAK "STARA RAČIĆA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU
- IZVOR "FRUTAK"
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE

**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- KOLSKE SABRAČAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

**Koordinate UP 14**

Br.	Y	X
1858	6555724.73	4695724.28
1859	6555744.18	4695771.42
1861	6555747.80	4695712.59
1862	6555765.84	4695767.61
1863	6555759.51	4695768.72
1864	6555749.66	4695770.45

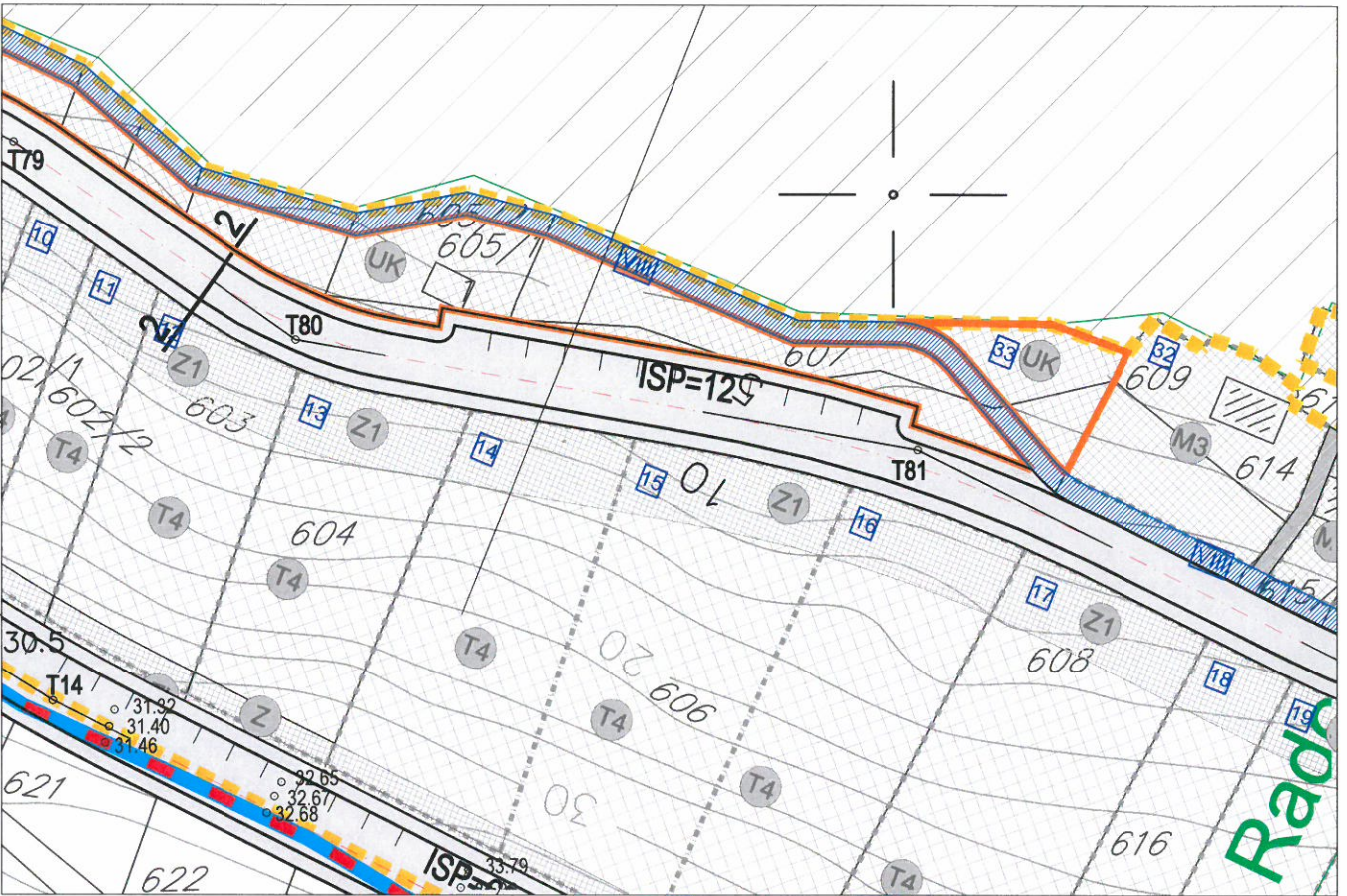
**Koordinate G.L.**

Br.	Y	X
243	6554496.70	4696001.94
244	6554476.29	4696008.10
245	6554498.22	4696007.54
328	6554522.25	4696066.41
329	6554520.78	4696058.87
330	6554519.12	4696050.34
331	6554517.48	4696039.74



Savjetnik za poslove urbanizma  
**Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.**

*Adrijana Pejović*



**LEGENDA**

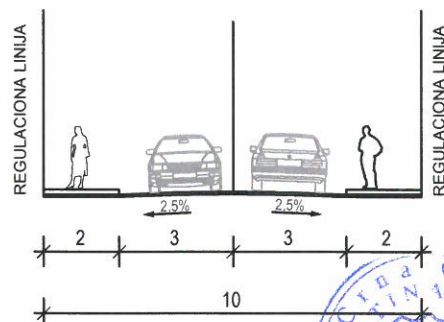
- GRANICA OBUHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA UP 5
- GRANICA KATASTARSkih OPŠTINA
- GRANICA KATASTARske PARCELE
- URBANISTIČKA PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA POSTOJEĆEG OBJEKTA
- VISINSKE KOTE
- KOTE

**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

**KARAKTERISTIČNI PRESJECI R = 1:200**

**PRESJEK 2-2**



**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

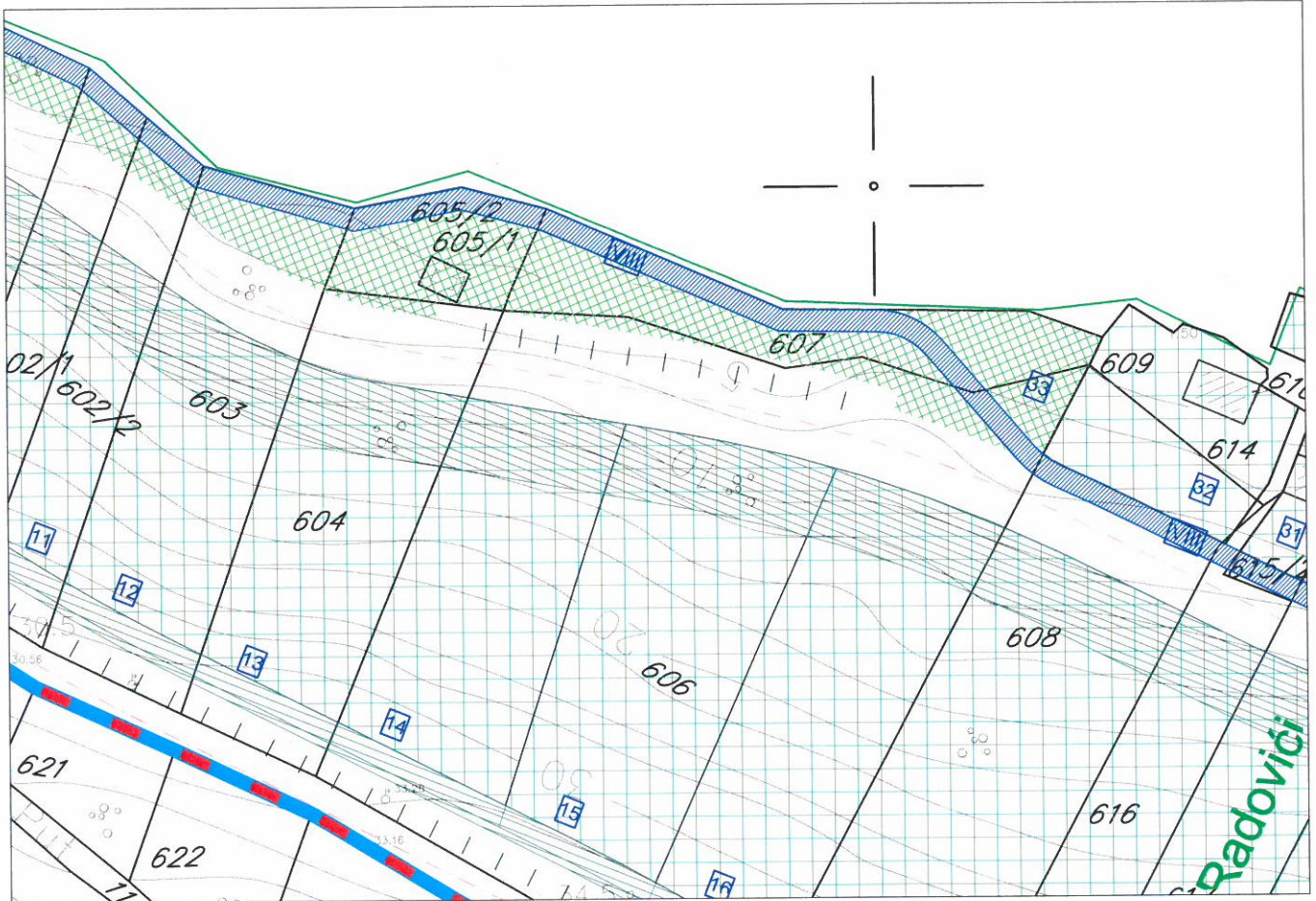
- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA



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

*Pejović A.*





## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

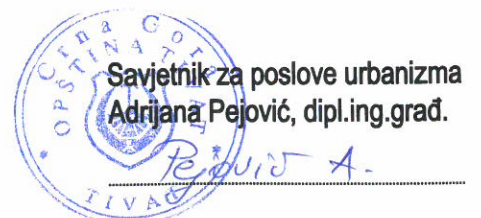
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

1

BROJ URBANISTIČKE PARCELE

### PLANIRANA VEGETACIJA

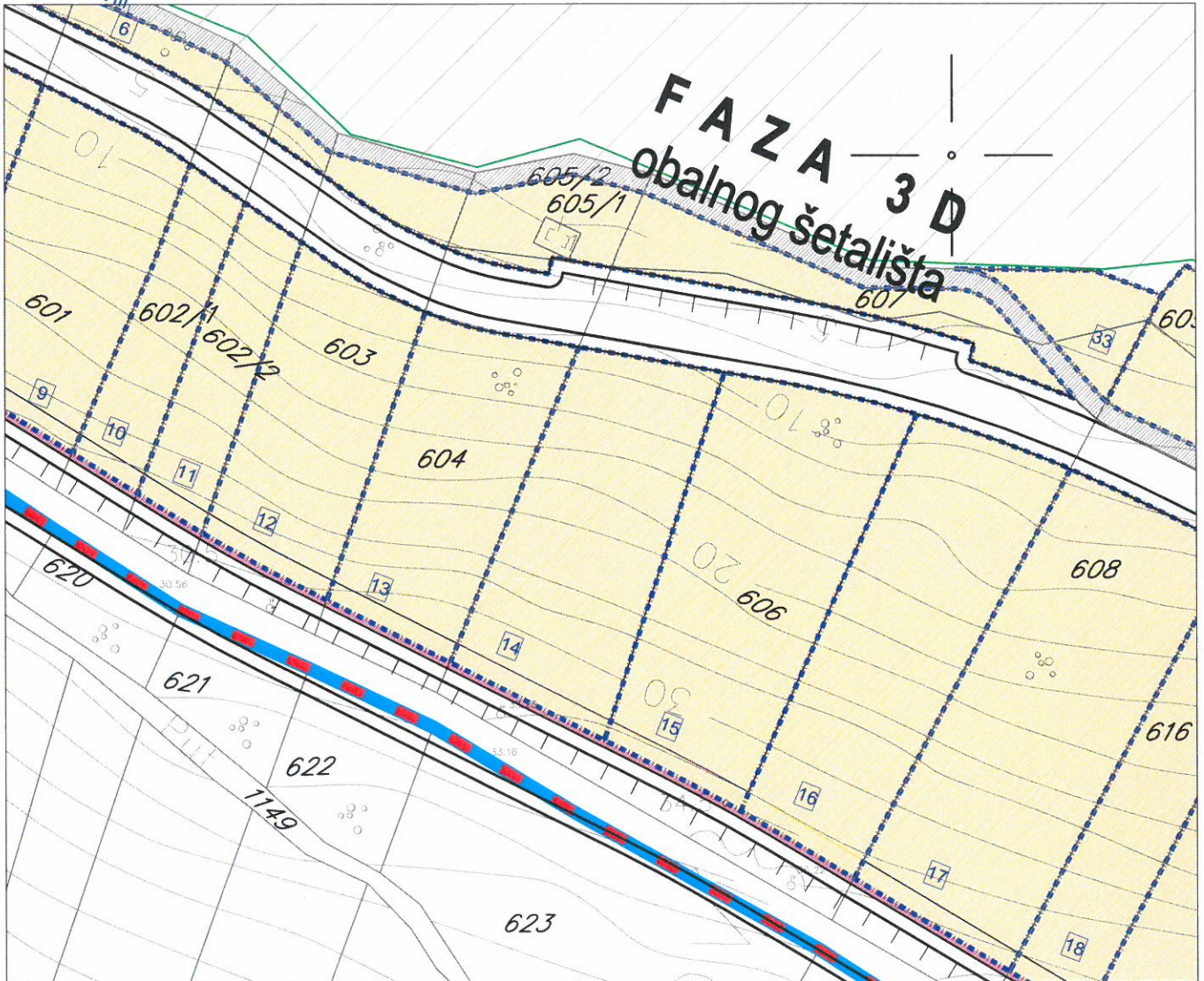
-  ZELENILU UZ STANOVANJE, TURISTIČKO STANOVANJE I TURISTIČKE OBJEKTE
-  ZELENILU UZ HOTELSKE KOMPLEKSE
-  EKO PARK
-  ZELENILU UZ SPORTSKO-REKREATIVNE SADRŽAJE
-  ZAŠTITNO ZELENILO
-  PRIRODNA ŠUMA- ZELENILU HOTELA VISOKE KATEGORIJE
-  PARK ŠUMA
-  ZELENILU UZ UGOSTITELJSKE SADRŽAJE
-  PRIRODNA KUPALIŠTA



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



ZONA 8, UP 14



**LEGENDA**

--- GRANICA IZMEĐU FAZA

**FAZNOST REALIZACIJE**

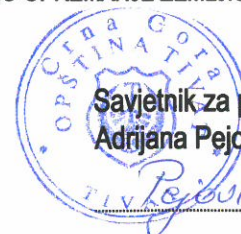
	2A	DRUGA FAZA REALIZACIJE		3A
	2B			3B
	2C			3C
	2D			3D
	2E			
	2F			
	2G			

	3A	TREĆA FAZA REALIZACIJE
	3B	
	3C	
	3D	

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**NAPOMENA: I FAZA PREDSTAVLJA INFRASTRUKTURNO OPREMANJE ZEMLJIŠTA**



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



**ZONA 8, UP 14**



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA ZAHVATA

**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

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

**NEIZGRABENI PROSTOR**

**OTVORENE JAVNE I ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
- OBALNO ŠETALIŠTE I PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- ŠUMA / MAKLIJA
- ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO), POVRŠINE ZA REKREACIJU ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
- EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
- ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

**IZGRABENI PROSTOR**

- POSTOJEĆI OBJEKTI I PLANIRANI OBLICI - STANOVANJE I TURIZAM
- AMBIJENTALNA CJELINA "BJELIJA-KAKRČ"
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- \*OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TIVATSKOG ZALIVA-BJELIJA KAKRČ\*

Savjetnik za poslove urbanizma:  
**Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.**



Priloga: 07-11-2013			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
0902-669/2		3	



## JP VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske A8, 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

2761

05.11.2013.

**OPŠTINA TIVAT**  
 Sekretarijat za uređenje prostora  
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-669/2 od 21.10.2013 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (apart hotel/pородični mali hotel-vila) na UP 14- katastarskoj parceli broj 606/3 KO Radovići, a na zahtjev IVOŠEVIĆ MITRA izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg distributivnog cjevovoda (mapa u prilogu)
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni-poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama.
3. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža, postaviti vodomjer za nju.

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 05.11.2013 god.

**DOSTAVLJENO:**

-Naslovu

-Arhivi

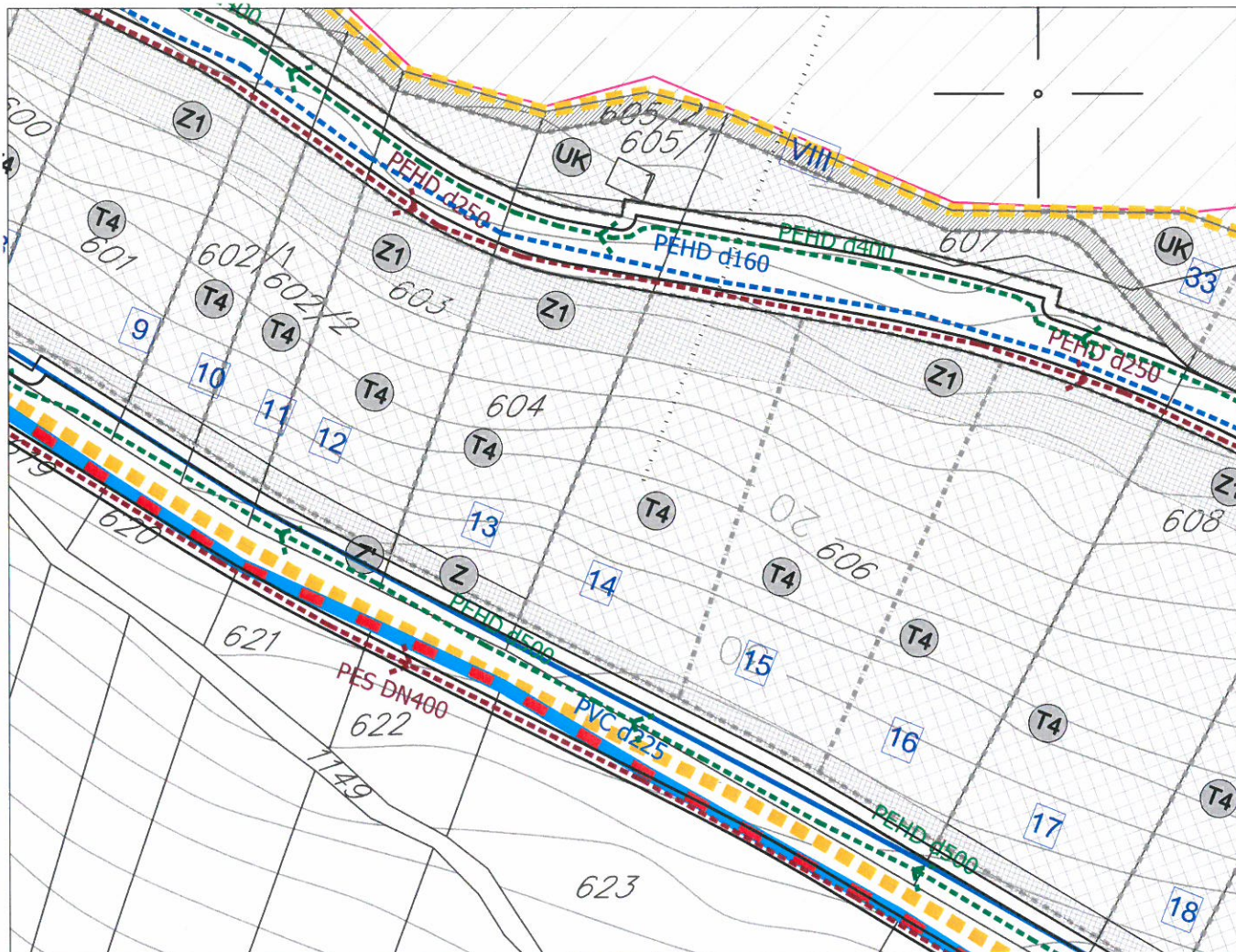
**DIREKTOR:**  
 Čedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacije)





**ZONA 8, UP 14**



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- - - - - GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- - - - - GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- - - - - GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- - - - - GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**VODOVOD I KANALIZACIJA**

- Postojeći vodovod
- Postojeći vodovod - za ukidanje
- Planirani vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- Planirana fekalna kanalizacija
- PS - Pumpna stanica
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- Planirana atmosferska kanalizacija

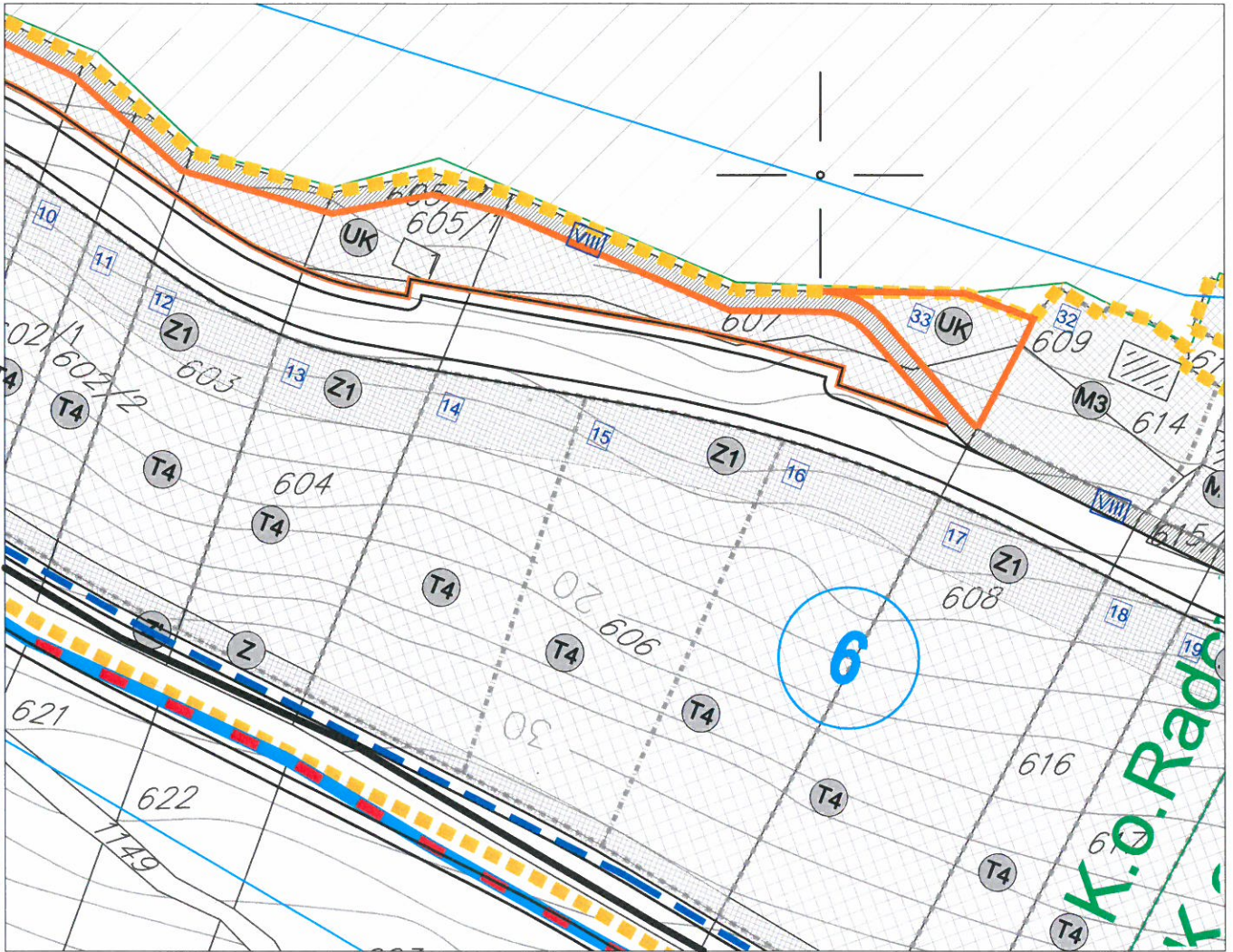


Savjetnik za poslove urbanizma:  
 Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

*Pejović A.*

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28  
**PLANIRANA INFRASTRUKTURA - ELEKTROENERGETIKA,** R 1:1000 S

ZONA 8, UP 14



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

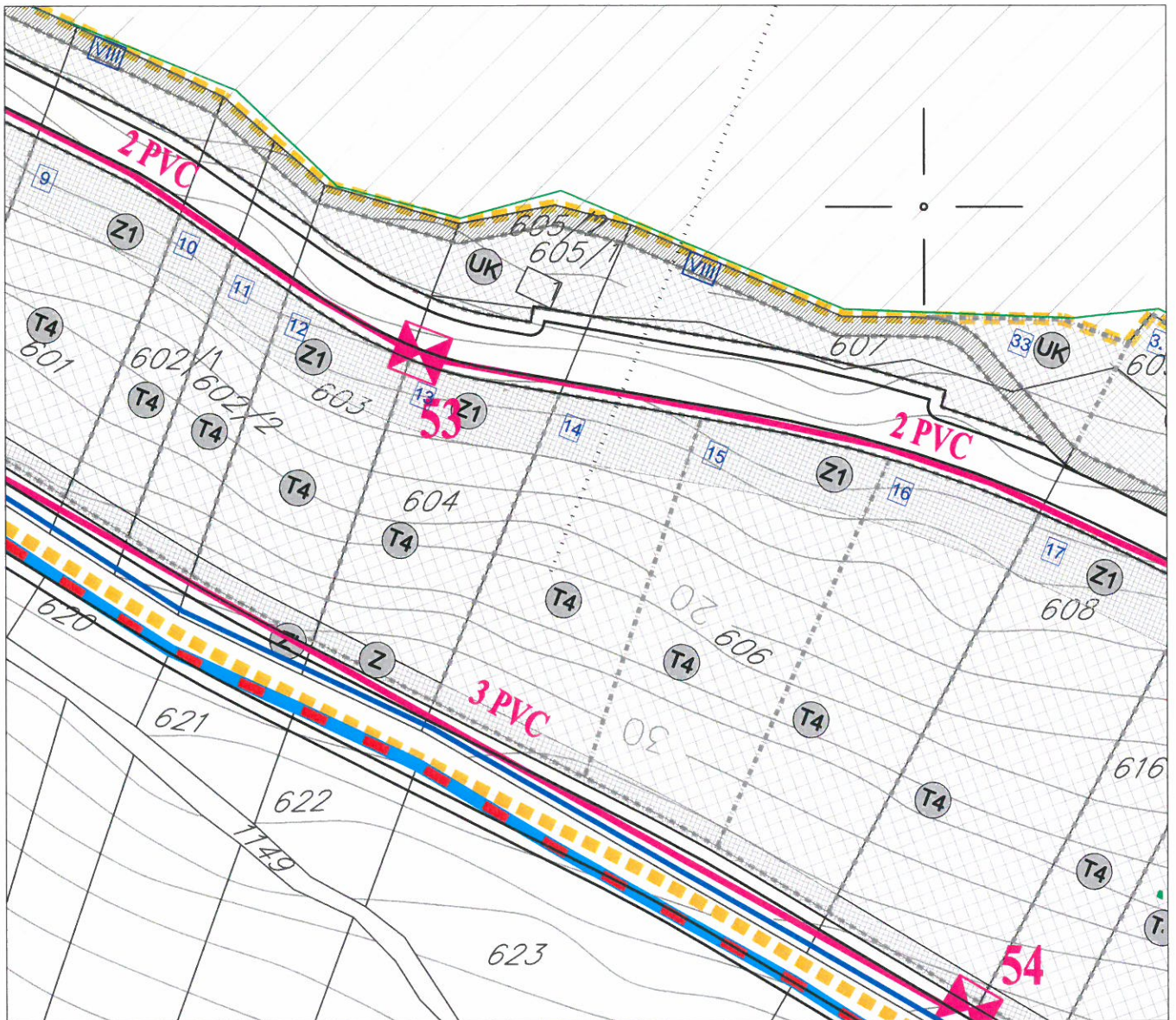
**ELEKTROENERGETIKA**

	POSTOJEĆA TS 10 / 0,4 kV
	PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
	POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
	POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
	PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
	GRANICA ZONE NAPAJANJA
	BROJ ZONE NAPAJANJA
	10kV VOD KOJI SE UKLANJA



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

*Pejović A.*



**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
- POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
- POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
- PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
- PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA

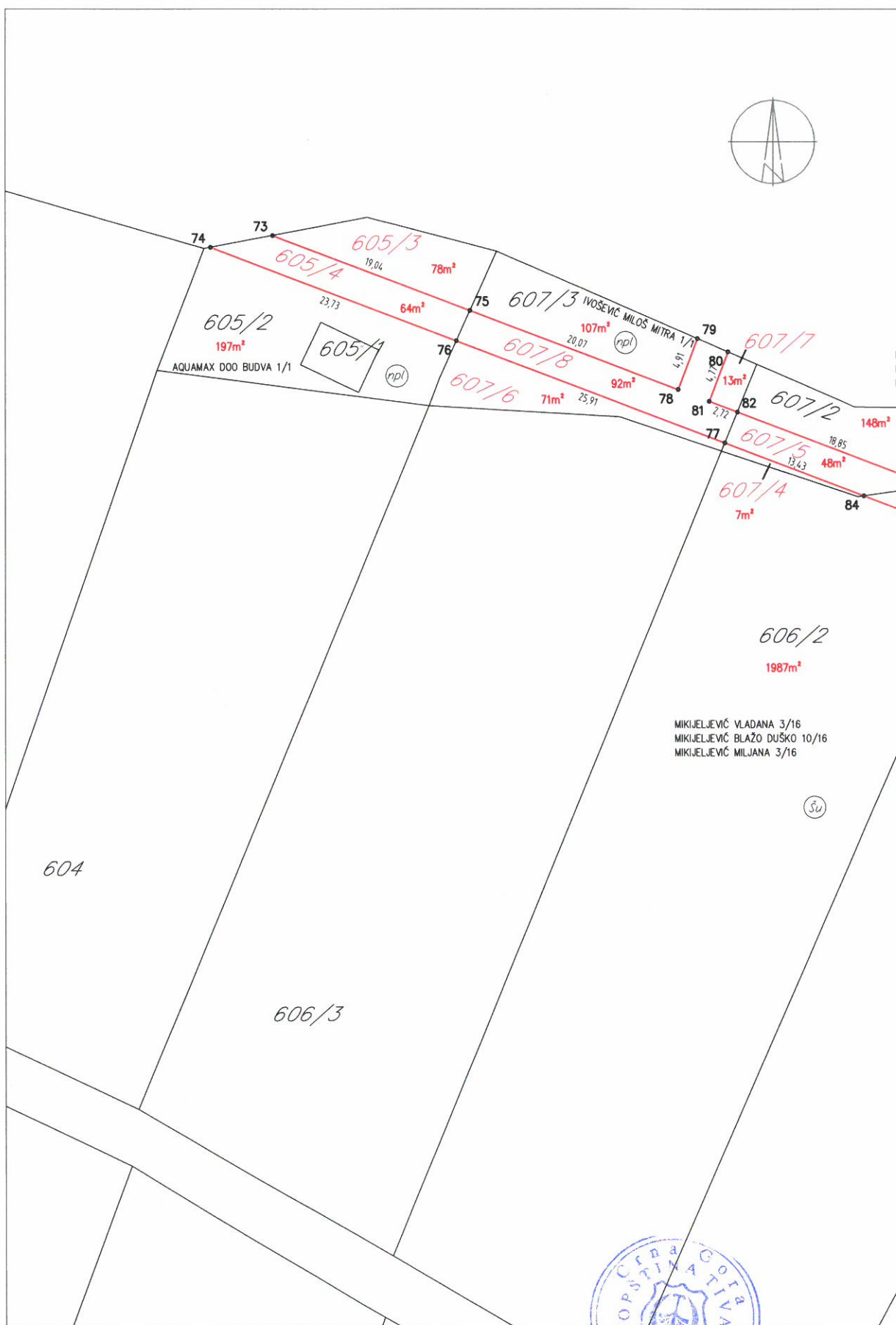


Savjetnik za poslove urbanizma  
 Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

*Adrijana Pejović A.*



IZVOD IZ ELABORATA EKSPROPRIJACIJE ZA "LUNGO MARE"  
KROZ KO RADOVICI R 1:500





CRNA GORA  
OPŠTINA TIVAT  
PREDSJEDNIK

Broj:0101- 541

Tivat, 10.06.2013.godine

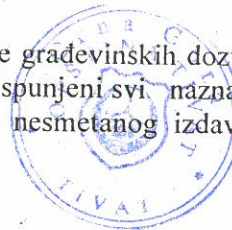
Na osnovu člana 14 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ broj 42/03, 28/04, 75/05 i „Sl.list CG“, broj 13/06 i 88/09“) i člana 59 stav 3 Statuta Opštine Tivat („Sl.list RCG – opštinski propisi“, broj 40/04 i „Sl.list CG – opštinski propisi“, broj 26/06 i 12/11, a u skladu sa stavovima Kolegijuma sa sastanka održanim dana 06.06.2013.godine, Predsjednik opštine donosi,

### UPUTSTVO

U cilju zaštite javnog interesa i lica kojima je Ministarstvo održivog razvoja i turizma ili Opština Tivat izdala Urbanističko tehničke uslove (UTU), u zoni obuhvata Državnih studija lokacije, DSL „Sektor 29“ („Službeni list CG“ broj 86/2009) i DSL „dio Sektora 27 i sektor 28“ („Službeni list CG“ broj 7/2010), a nakon sprovedene analize zaključeno je da će se odobrenja za izgradnju objekata u obuhvatu navedenih planskih dokumenata odobravati ako:

1. Su riješena sva imovinsko pravna pitanja na kompletnoj katastarskoj odnosno urbanističkoj parceli (eksproprijacija, ugovori itd.), u cilju osiguranja javnih površina u skladu sa planskim dokumentom za nesmetano izvodjenje odnosno privodjenje plana namjeni u dijelu izgradnje obalnog šetališta ( Lungo Mare), sa pristupnim stazama do istog;
2. Postoji saobraćajni priključak do urbanističke parcele predviđen planskim rješenjem ili privremeni sa glavne odnosno postojeće saobraćajnice do realizacije planiranog puta i priključka;
3. Se paralelno sa izgradnjom objekata radi i infrastrukturno napajanje lokacije ili je predviđeno alternativno spajanje na infrastrukturu u skladu sa važećim propisima (biorazgrađive septičke jame, rezervoari za vodu, fotonaponske ćelije i sl.);
4. Je formirana urbanistička parcela, odnosno izvršena parcelacija u skladu sa zadatim koordinatama u planskom dokumentu odnosno ovjerenim Elaboratima eksproprijacije;
5. Je izvršeno vidno geodetsko obilježavanje na terenu trase javnih saobraćajnica/puteva/šetališta koji su u kontaktu sa katastarskom parcelom koja je predmet zahtjeva za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole.

Polazeći od izloženog upućuje se organ nadležan za izdavanje građevinskih dozvola, da u slučajevima UTU izdatih na osnovu predmetnih DSL-e, kada su ispunjeni svi naznačeni uslovi, može objediniti I i II faze realizacije objekta, a u cilju nesmetanog izdavanja građevinskih dozvola.



## Obrazloženje

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore kao pravni prethodnik današnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore je bilo nosilac pripremnih poslova na izradi državnih studija lokacije DSL „Sektor 29“ na teritoriji obale Krašići u Tivtu i DSL „dio Sektora 27 i sektor 28“ na teritoriji obale Djuraševića u Tivtu. U skladu sa navedenim Vlada Crne Gore je usvojila navedene planske dokumente sa čim u vezi su isti i zvanično stupili na snagu, dakle DSL „Sektor 29“ („Službeni list CG“ broj 86/2009) i DSL „dio Sektora 27 i sektor 28“ („Službeni list CG“ broj 7/2010).

Prvobitno nadležan organ za sprovođenje navedenih državnih planskih dokumenata je bilo Ministarstvo kao organ uprave, da bi u međuvremenu uslijed zakonskih izmjena iz jula mjeseca 2011. godine dalja nadležnost za sprovođenje istih bila prenijeta na organe lokalne uprave.

Dana 31.05.2011.godine održan je sastanak u opštini Tivat sa predstavnicima opštine, Ministarstva održivog razvoja i turizma CG, JP Morsko dobro i lokalnih javnih preduzeća i obradivača plana C.A.U. iz Podgorice. Na istom je zaključeno da se pristupi izdavanju građevinskih dozvola u predmetnim sektorima a u skladu sa Uputstvom definisanim uslovima.

Navedeno Uputstvo je donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma CG dana 16.06.2011.godine, a u cilju zaštite prava lica kojima je Ministarstvo izdalo UTU, a kojim se upućuju zainteresovana lica, investitori i organi nadležni za izdavanje građevinskih dozvola da u slučajevima UTU izdatih na osnovu DSL, pod uslovom ispunjenja jasno određenih uslova, je moguće objediniti I i II fazu realizacije.

Po osnovu planskih rješenja iz DSL „Sektor 29“, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo 43 utu i 9 građevinskih dozvola dok je u dijelu DSL-a „dio sektora 27 i Sektor 28“ izdalo ukupno 11 građevinskih dozvola. Nakon tog datuma, zbog promjene nadležnosti uspostavljene izmjenom Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata 2011.godine, opština Tivat je u obuhvatu DSL-a Krašići izdala 7 građevinskih dozvola, u postupku rješavanja je 6 građevinskih dozvola i 2 upotrebne dozvole, dok je u dijelu DSL-a „dio Sektora 27 i Sektor 28“ opština Tivat do danas izdala ukupno 6 građevinskih dozvola, 2 upotrebne dozvole, a u postupku rješavanja su 5 zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine izdalo je 30.07.2010.godine, na zahtjev Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, urbanističko – tehničke uslove za izradu idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima, infrastrukturnih punktova na djelimično uređenim kupalištima I objekata uslužnih djelatnosti u zahvatu DSL “Sektor 29”, Opština Tivat. Nakon toga, JP je sprovelo postupak izrade idejnog projekta šetališta.

U februaru mjesecu 2012. godine J.P.Morsko Dobro je dostavilo opštini Tivat izradjeni idejni projekat za obalno šetalište, s tim da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole nije podnijet, u skladu sa čim je ovaj Sekretarijat dana 09.07.2012.godine pismeno tražio od pomenute institucije da precizirira svoj akt na način da se podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izradjeni projekat obalnog šetališta. Do današnjeg dana traženii zahtjev nije podnešen.