

**CRNA GORA**

**Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine

Broj: 0902-631/2

Tivat, 20.11.2013.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 25 Odluke o donošenju i sprovođenju Revidovanog i dopunjenog DUP-a »Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica« (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 15/88 i 14/95), na zahtjev **KONSTANTINOVIĆ Gordane**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** postojećeg stambenog objekta na kat.par.br. **4033 KO Tivat**, u zahvatu DUP-a „**Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica**“, Opština Tivat

### **1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA**

Od većeg dijela kat.par.br. **4033 KO Tivat** formirana je urbanistička parcela, u planu označene kao »**postojeća stambena parcela i objekat**«. Na predmetnoj lokaciji je izgrađena stambena zgrada koja je u planu koja je u planu označena sa »**R**« što omogućava rekonstrukciju prema kapacitetu urbanističke parcele koji je određen koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.

**Rekonstrukcija** omogućava **dogradnju** i **nadogradnju** do maksimalnih kapaciteta parcele, a u skladu sa uslovima parcelacije, regulacije i nivelacije. Planirana namjena objekta je **stanovanje**.

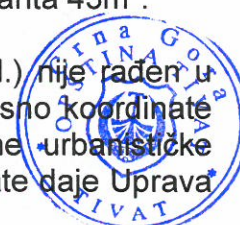
U okviru urbanističke parcele, a u zoni izgrađenog gradskog zemljišta, svaki objekat može biti **poslovno-stambeni**, ukoliko prostor ispunjava zakonske uslove za obavljanje određene djelatnosti. Djelatnosti u ovim objektima svojim karakterom ne smiju da narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, a pod njima se ubrajaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.

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

Prema Listu nepokretnosti broj 2268 površina kat.par.br. **4033 KO Tivat** je **451m<sup>2</sup>**. Od te površine odbijaju se dijelovi parcele, ukupne površine **45m<sup>2</sup>**, koji se nalaze na trasama planiranih saobraćajnica. Shodno tome površina predmetne lokacije je **406m<sup>2</sup>** i na tu površinu se računaju parametri.

Na parceli se nalazi objekat označen kao zgr.br. 1 („Zgrada za odmor-vikendica“) gabarita 69m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pk i zgr.br. 2 („Temelj“) odnosno započet objekat gabarita 43m<sup>2</sup>.

**Napomena:** DUP „Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica“ (usvojen 1988.god.) nije rađen u digitalnoj formi pa se u ovim UTU-ima ne mogu dati precizni podaci odnosno koordinate predmetne urbanističke parcele. Shodno navedenom granice predmetne urbanističke parcele se usaglašavaju sa granicama kat.par.br. **4033 KO Tivat** (koordinate daje Uprava





za nekretnine PJ Tivat) osim zapadne granice (prema saobraćajnici) koja će se definisati novim DUP-om „Župa-Češljar“ čija je izrada u fazi Nactra plana.

#### Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

površina dijela kat.par.br. 4033 KO Tivat odnosno predmetne lokacije	cca 406m <sup>2</sup>
max procenat zauzetosti	40%
max zauzetost na urbanističkoj parceli	cca 162m <sup>2</sup> BGP
max indeks izgrađenosti	0.75
max izgrađenost na predmetnoj lokaciji	cca 305m <sup>2</sup> BRGP
max spratnost objekata	P+1+Pk ili P+2
max visina objekta	11m

Planom dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0.75** a dozvoljeni procenat zauzetosti tla je **40%**. Otvorene terase na objektima, stepeništa i balkone računati sa faktorom **0.25**; lođe računati sa **0.5**, a potkrovlje sa **0.75**.

- U zonama izgrađenog gradskog zemljišta dozvoljena je dogradnja i nadogradnja postojećih stambenih objekta, ukoliko urbanistički parametri nisu iskorišćeni do nivoa datih planom.
- Svaki objekat u zoni izgrađenog gradskog zemljišta može da bude poslovno-stambeni, ukoliko prostor ispunjava zakonske uslove za obavljanje određene djelatnosti.
- U slučaju kad se kalkanski zid nalazi na granici parcele, na bočnoj fasadi ne postoje nikakvi otvori, a krov je tako rješen da se kišnica ne sliva na susjednu parcelu.
- Na parceli se mogu graditi **pomoćni objekti** i garaže prema prethodno navedenim urbanističkim pokazateljima stepena izgrađenosti i procenta korišćenja tla. Pomoćni objekti **moraju** da budu priljubljeni uz glavni objekat. Mogu biti fizički nezavisni ukoliko su ukopani, tako da im je samo prednja fasada slobodna, a krovna površina predstavlja terasu u nivou terena. Uslovi postavljanja objekta u pogledu udaljenosti od regulacione linije, bočnih i zadnje strane parcele važe i za sve druge pomoćne objekte, garaže ili druge objekte na parceli. Ukoliko pomoćni objekat ne može da se smjesti na istoj regulacionoj liniji sa glavnim objektom on se može graditi u zadnjem dijelu parcele uz poštovanje prirodnih uslova.

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

- Kod projektovanja posebnu pažnju obratiti na propisane parametre i građevinske linije.
- Minimalna udaljenost dogradnje od saobraćajnice na zapadnoj strani mora biti **5.0m**.
- Minimalna udaljenost zadnje građevinske linije na zadnjoj fasadi je **2m**. Pri tome objekat ne smije da zatvara više od **30°** od linije horizonta naviše, gledano sa najnižih prozora stambenih porstorija u postojećim kućama oko njega. Posmatrani ugao je onaj između horizontalne prave položene u visini očiju i prave povučene između najviše tačke sljemena nove kući i najniže tačke otvora.
- Bočne građevinske linije novih objekata mogu se poklapati sa regulacionom linijom (bočnom granicom parcele), ukoliko je zadovoljen gornji uslov, tj. ukoliko kuća ne zaklanja pogled (svjetlost) postojećoj kući u njenom susjedstvu. Ako na fasadi susjedne kuće nema otvora ili su otvori na pomoćnim prostorijama, a kuća je udaljena više od **1.0m** od granice parcele, novi objekat se može izgraditi na granici.
- U slučaju kad se kalkanski zid nalazi na granici parcele, na bočnoj fasadi ne postoje nikakvi otvori, a krov je tako rješen da se kišnica ne sliva na susjednu parcelu.



- Ukoliko na bočnoj fasadi postoje otvori stambenih prostorija, ona mora da bude odmaknuta od susjedne parcele najmanje **3.0m**, ili onoliko koliko zahtjeva gore pomenuti uslovi.
- Ukoliko se na bočnoj fasadi nalaze samo otvori pomoćnih prostorija, a na susjednoj parceli nema objekata ili se na njegovoj fasadi takođe nalaze prozori sporednih prostorija, građevinska linija se može nalaziti na **1.0m** od regulacione.
- Na parceli se mogu graditi **pomoćni objekti** i garaže prema prethodno navedenim urbanističkim pokazateljima stepena izgrađenosti i procenta korišćenja tla. Pomoćni objekti **moraju** da budu priljubljeni uz glavni objekat. Mogu biti fizički nezavisni ukoliko su ukopani, tako da im je samo prednja fasada slobodna, a krovna površina predstavlja terasu u nivou terena. Uslovi postavljanja objekta u pogledu udaljenosti od regulacione linije, bočnih i zadnje strane parcele važe i za sve druge pomoćne objekte, garaže ili druge objekte na parceli. Ukoliko pomoćni objekat ne može da se smjesti na istoj regulacionoj liniji sa glavnim objektom on se može graditi u zadnjem dijelu parcele uz poštovanje prirodnih uslova.
- Maksimalna visina objekta je **11m** računajući od najniže kote trotoara uz objekat do najviše kote sljemena. Maksimalna spratnost objekta je **3 etaže** odnosno **P+1+Pk** ili **P+2** odnosno **Su+P+1** (na nagnutom terenu) pod uslovom sa se ispoštuju indeksi zauzetosti i izgrađenosti lokacije.
- Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture.
- Ukoliko na objektu postoji kamena fasada potrebno je **zadržati** kao takvu, kao i drvenu stolariju sa griljama i kamene okvire.
- Konzolni balkoni nisu dozvoljeni nego otvorene prostore treba riješavati lođama ili polulođama. Na svim otvorenim površinama preporučuju se pune zidane ograde koje se obrađuju isto kao i fasada ili kombinuju sa betonskim ili željeznim elementima. Željezne ograde kao i ograde od raznih ukrasnih betonskih elemenata ili drvene ograde po Planu nije dozvoljeno raditi.
- Vanjska stolarija treba da bude sa griljama (drvena, alu-eloksirana ili PVC).

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

- Preporučuje se urbanističku parcelu ograditi samo sa zelenom živom ogradom maksimalne visine **1,5 m** koja u osnovi može imati betonsku coku od **0,5 m**.
- Svi potrebni prostori moraju biti riješeni u gabaritu objekta. Na parceli nije dozvoljeno graditi nove pomoćne samostojeće objekte.
- Prostor oko objekta može se popločati kamenim pločama, betonskim pločama sa licem od pranog kulira ili tavelama, ali ne više od **20%** neizgrađene površine parcele. Preostali dio parcele potrebno je ozeleniti.
- Za svaki stan u objektu obezbijediti jedno parking mjesto, na parceli u vlasništvu.
- U dvorištima i nad terasama se preporučuje izrada odrina. Stubove odrine raditi od kamena ili betona koji se potom malteriše. Preko toga je konstrukcija od željeznih cijevi ili od drvenih greda.
- Denivelacije riješiti podzidama od grubo obrađenog kamena sa betonskim temeljom.
- Nadstrešnice od valovitog salonita, plastike ili drugih sličnih materijala **nije** dozvoljeno raditi.

**Napomena:** U slučaju da se u prizemlju objekta planira poslovni prostor 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.

## 5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj
- **Akt EPCG 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
- **Uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011.god.

## 6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

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

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

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

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

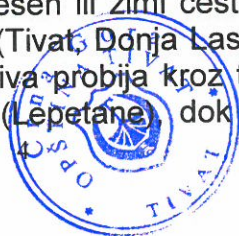
Reljefna nehomogenost, izražena na području opštine Tivat, utiče na stvaranje lokalnih klimatskih razlika. Iako je Tivat okružen Visokim planinskim masivima Orjena na severu i Lovćena na istoku njihov uticaj na klimu Tivta je neznatan. Razlog tome je pogodan položaj Tivta u podnožju padine Vrmca koja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

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

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

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

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





slabi. Ovdje su česti jugozapadni i jugoistočni vjetrovi. Ovo je Reljef, tipovi tla, klima, utučaj antropogenih faktora i ostalih ekoloških faktora uticali su na formiranje florističkog sistema. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.

## 7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).

Objekat raditi sistemom nosivih zidova od blok-opeka i pune arm.bet. ili monta ploče kao stropne konstrukcije. Prilikom izvođenja preporučuje se angažovanje stručnog nadzornog organa koji će garantovati za kvalitet izvedenih radova i ugrađeni materijal, odnosno za stabilnost objekta.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

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

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

## 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 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 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.

## 9. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** za rekonstrukciju predmetnog/in objekta u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Projektna dokumentacija se radi za objekat i uređenje urbanističke parcele.



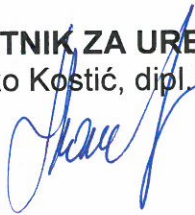
Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

#### 10. GRAFIČKI PRILOZI

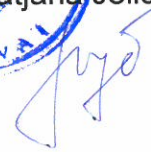
- Planirano uređenje i korišćenje prostora 1:1000
- Regulaciono-nivelacioni plan 1:1000

**NAPOMENA:** Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji a **važe do stupanja na snagu novog DUP-a »Župa-Češljari«** čija je izrada u fazi **Nactra plana**.

**SAVJETNIK ZA URBANIZAM**  
Marko Kostić, dipl.ing.arh.



**SEKRETAR**  
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

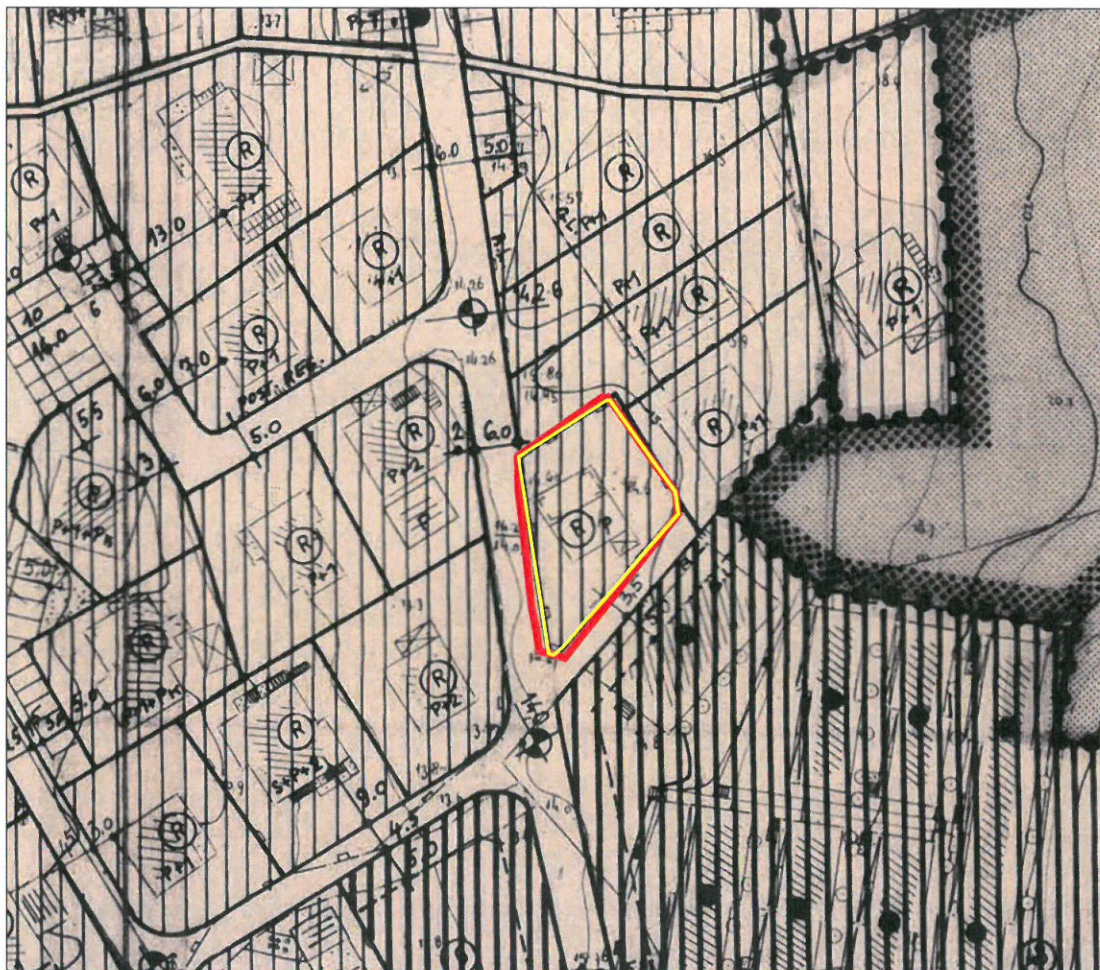


**Dostaviti:**

- Konstantinović Gordana, Studenac 2, 11000 Beograd, Srbija
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



REVIDOVANI I DOPUNJENI  
 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
 LASTVA-SELJANOVO-TIVAT-GRADIOŠNICA



Sa lista: Planirano uređenje i korišćenje prostora, R 1 : 1000

LEGENDA:

 Granica kat.par.br. 4033 K.O. TIVAT

 Predmetna lokacija

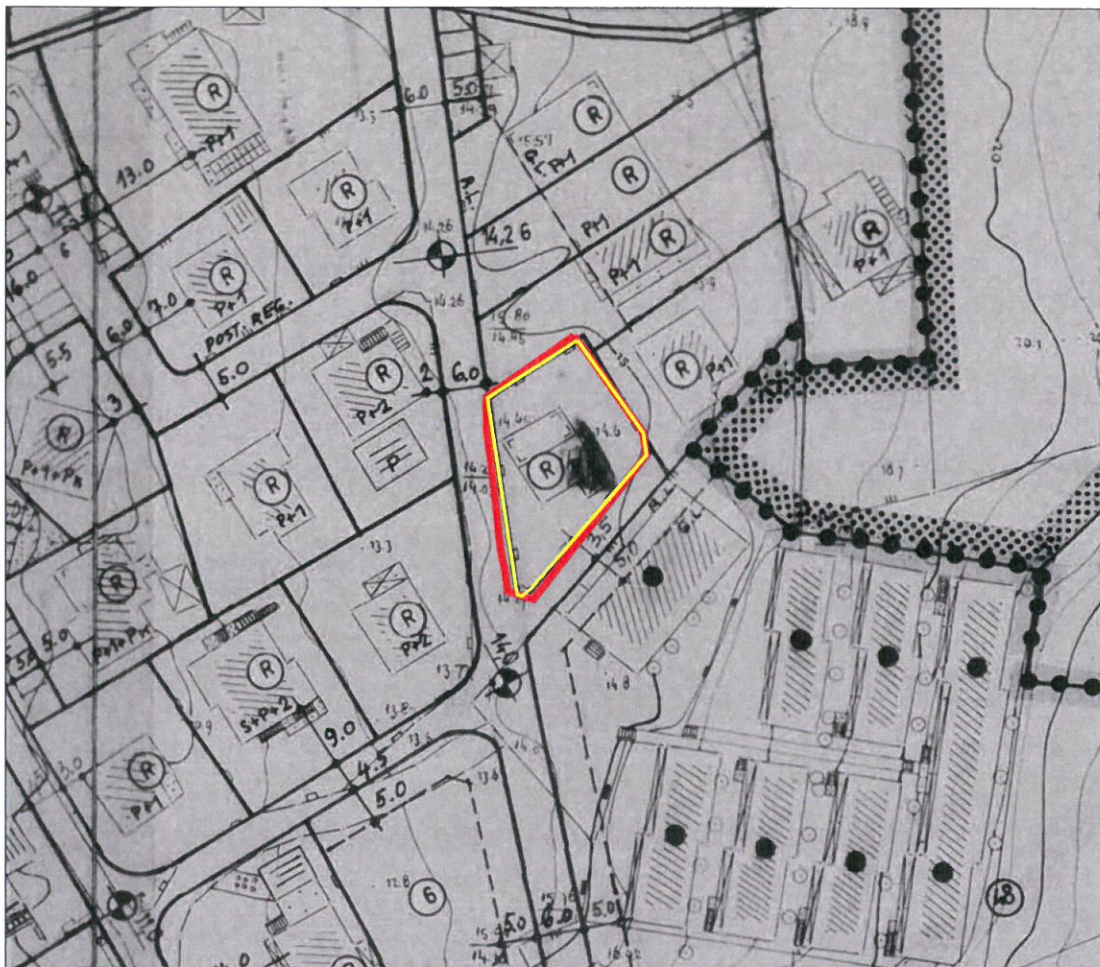
	postojeće stambene parcele i objekti		sportsko-rekreativni centar		marina
	novoplanirane stambene parcele		ostale sportsko-rekreativne površine i objekti		ugostiteljstvo
	površine rezervisane za stanovanje po GUP-u		parkovi i druge uređene zelene površine		parcele specijalne namjene
	parcele i objekti javnih i centralnih sadržaja		gradska šuma		saobraćajne površine i objekti
	hoteli i odmarališta		površine planirane za gradsku poljoprivredu		plaže
	apartmanski kompleks		zaštitno zelenilo		
	turističko-rekreativni centar		komunalne površine i objekti		
	auto-kamp		groblje		



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



# REVIDOVANI I DOPUNJENI DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LASTVA-SELJANOVO-TIVAT-GRADIOŠNICA



Sa lista: Regulaciono nivelacioni plan, R 1 : 1000


**LEGENDA:**

— **Granica kat.par.br. 4033 K.O. TIVAT**

— **Predmetna lokacija**

- R.L. regulaciona linija, granica parcele
- G.L. građevinska linija
- F objekti sa UTU za funkcionalnu adaptaciju
- R objekti sa UTU za rekonstrukciju i dogradnju
- O objekti sa UTU održavanja
- 3 novoplanirana stambena izgradnja sa brojem stanova

- 500 m<sup>2</sup> novoplanirane parcele javnih i centralnih sadržaja sa planiranom izgrađenom površinom
- objekti predviđeni za rušenje
- zona morskog dobra
- [ Ru ] parcele zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika sa konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika
- rezervisane površine za namjene po GUP-u (neobilježeno je individ.stan. ostale površ. prema upisanoj namjeni)


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