

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-477/2

Tivat, 22.10.2013.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i smjernica Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ («Sl.list CG» br. 7/2010), na zahtjev **DEJIĆ Marije**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE (UTU)

za **rekonstrukciju** stambenog ili turističkog objekta sa djelatnostima na urbanističkoj parceli **UP21**, u urbanističkoj zoni broj **7** (ambijentalna cjelina Kakrc-Bjelila), koja je formirana od kat.par.br. **42 KO Gošići**, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru **UP21**, u urbanističkoj zoni **7**, u sklopu ambijentalne cjeline Kakrc-Bjelila predviđena namjena je **(ZA) zaštita kulturne baštine** – očuvanje postojeće matrice cjeline Bjelila-Kakrc i gradnja prema uslovima resora nadležnog za zaštitu graditeljske baštine, te gradnja po uslovima iz Studije, a prema UP Bjelila-Kakrc.

Namjena objekta je **stanovanje sa djelatnostima u prizemlju ili turizam sa djelatnostima u prizemlju**. Djelatnosti u prizemlju su sadržaji vezani za tradicionalne "bokeljske" djelatnosti: ribolov, proizvodnja/prodaja maslinovog ulja, vina, prerada i prodaja agruma i začinskih trava koje uspijevaju na ovim terenima, izrada i prodaja suvenira vezanih za te djelatnosti i ovo podneblje i sl. Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc predstavlja primjer tradicionalnog graditeljstva tipičnog za krtoljsko područje. Nastala u XIX. st. kao komunikacija prema moru i dopuna krtoljskim selima, namjenski drugačijeg sadržaja, građena je sa izvjesnim odstupanjem od klasične matrice matičnih sela. Kao primjer tradicionalnog graditeljstva i skladne uklopljenosti u okolni prostor, ovu ambijentalnu cjelinu Studija predlaže za zaštitu prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94) u smislu člana 6.

Prije svih građevinskih i drugih intervencija u ovoj zoni potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela koje će prema potrebi odrediti konzervatorsko-restauratorske smjernice.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Prema Listu nepokretnosti broj 709 površina kat.par.br. **42 KO Gošići** iznosi **136m²**. Na parceli se nalaze dva pomoćna objekta označena kao zgr.br. **1** („Pomoćna zgrada“) gabarita 46m² BGP i zgr.br. **2** („Pomoćna zgrada“) gabarita 10m² BGP.

Prema planu, u sastav **UP21** ulazi i dio kat.par.br. **41 KO Gošići**, površine cca **4m²**, pa je njena površina cca **140m²** i na tu površinu se računaju parametri.

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je definisano da lokacija (mjesto izvođenja radova) može biti i dio urbanističke parcele. S obzirom da je predmetna lokacija dio jedne urbanističke parcele, kao i s obzirom na vlasničku podijeljenost, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost

realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Za izradu idejnog rješenja potrebna je saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela, ili njihovih dijelova, koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele. Navedeno idejno rješenje podliježe reviziji u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje je uslov za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekata na dijelu urbanističke parcele.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona (broj)	7
urbanistička parcela	UP21
površina urbanističke parcele	cca 140m ²
zauzetost parcele pod objektom	45m ² BGP
maksimalna dozvoljena izgrađenost	90m ² BGP
maksimalna dozvoljena spratnost	P+Pk

UP21 je definisana koordinatama prelomnih tačaka broj **1248, 1249, 1250, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256 i 1257** koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* koordinatama tačaka definisana je građevinska i regulaciona linija /regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele/. U okvirima parcele može se rekonstruisati objekat u svemu prema crtežu i uslovima UP-a Kakrc – Bjelila (u prilogu dat crtež).

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Za objekte iz ambijentalne cjeline Bjelila – Kakrc, s namjenom turizam, stanovanje i uslužne djelatnosti, primjenjuju se uslovi nadležnog resora za zaštitu graditeljske baštine, na osnovu dokumenta „*Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila – Kakrc*“ koji je sastavni dio ove Studije, kao posebni uslovi i uslovi iz ove studije kao osnovni uslovi. Ovom studijom za zonu Bjelila – Kakrc preporučuje se izrada novelirane konzervatorske podloge, naročito za kontaktno područje te za dio neizvedene zone, kojom će se uvažiti stvarni vlasnički odnosi. U svemu poštovati uslove nadležnog resora (Zavod za zaštitu spomenika).

Studijom je gradnja predviđena na urbanističkim parcelama sa namjenom ZA, od UP1 do UP57 u urbanističkoj zoni br. 7, kako je definisano na grafičkom prilogu br.13 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Na grafičkom prilogu br 14. (Plan mjera za sprovođenje) i 13a1 (Plan Parcelacija, nivelacija, regulacija) su označeni objekti numeracijom koja odgovara numeraciji u Urbanističkom projektu.

- Preostali Urbanističkim projektom planirani objekti (od 1 do 55) u pogledu namjene, spratnosti, urbanističkih parametara i arhitektonskih detalja se u cjelini preuzimaju iz dokumenta „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“.
- Zadržava se javni karakter prizemlja pojedinih objekata u ambijentalnoj cjelini, kako je to bilo predviđeno projektom „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“.

4. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI I KONZERVATORSKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU OBJEKATA: TURISTIČKI APARTMANI I STAMBENE KUĆE

- **Nizovi:** Prizemne ili spratne nizove ili dvojne kuće u konstruktivnom smislu treba sanirati u cjelini. Visina vijenca treba da bude jednaka za sve segmente. Isto tako i visina sljemena. Fasadu obraditi ujednačeno, sa sličnom veličinom i rasporedom



prozora na segmentima. Dograđene djelove izraditi od sličnog materijala, sa istim slogom i obradom detalja. Nagib krovnih ravni zadržati kao na postojećem stanju.

Zidovi: Na postojećim konstruktivno očuvanim zidovima spojnice treba očistiti i ispuniti cementnim malterom završenim u ravni zida bez ikakvih isticanja ili naglašavanja. Slog realizovati gdje god je to moguće od horizontalnih redova sa prevozom na jednu polovinu. Pri tome upotrebljavati domaći kamen sa neujednačenom veličinom blokova, tako da se mjestimično postigne nepravilna struktura zida. Veličina čeone strane blokova treba da bude od 15x15cm do 50x70cm. Oblik blokova na fasadi treba da bude blizak četvrtastim ili poligonalan. Blokove međusobno uklopiti tako da najveća širina spojnice bude 2-3cm. Ugaone blokove izvoditi nešto veće (duže) i bolje obrađene. Prilikom rekonstrukcije postojećih objekata ili dogradnje na postojeće objekte koristiti istu vrstu materijala i isti način zidanja kakav je korišćen prilikom izgradnje. Zidove zidati sa dva lica. Debljina može da bude od 50-70cm. Spoljašnje lice uvijek treba da bude od kamena, dok unutrašnje može da bude od betonskih blokova sa ispunom od lomljenog kamena i maltera.

- **Fasadni prozori:** glavnim fasadnim prozorima odrediti širinu čistog otvora od 50-60cm, a visinu od 60-70cm. Prozore uokviriti nešto bolje obrađenim kamenim pragovima širine 15-20cm. Predviđeno je ugrađivanje klasičnih drvenih jednostrukih prozorskih krila. Na fasadnim prozorima, osim gdje je to posebno naznačeno, ne postoje škure. U principu, proporcije čistog otvora glavnih fasadnih prozora kreću se od 1,2:1 do 1,4:1. Kod spratnih kuća (tip C) zadržavaju se prozori postojeće veličine i proporcija. Prozore naknadno promijenjene na neodgovarajući način vratiti u prethodno stanje prema posebnim urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima u dokumentaciji o kućama.
- **Sporedni prozori:** nalaze se na kalkanskim zidovima, na zadnjim fasadama i na prednjim fasadama u prizemlju. Zavisno od namjene prostorije na koju se nalaze, širina ovih prozora treba da bude **20-40cm**, a visina **50-60cm**. Njihov oblik može da bude četvrtast ili pravougaoni sa kraćom horizontalnom stranom. Kod pravougaonih odnos strana može da ide do 1,5:1, pri čemu je kraća strana uvijek horizontalna. Raspored prozora na fasadi ne mora da bude pravilan. Osovine gornjih i donjih prozora ne moraju da se preklapaju. Fasade u cjelini (glavna, bočna, i zadnja) ne mora da bude apsolutno simetrična. U rasporedu fasadnih prozora treba se držati izvjesnih pravila. Minimalna udaljenost između dva prozora treba da bude 100cm. + dvije strane kamenih doprozornika. Udaljenost prozora od ugla kuće ne smije da bude manja od debljine bočnog zida od **50cm**. Ukupna površina otvora na glavnoj fasadi ne smije da bude veća od 15% ukupne površine fasadnog zida (odnosi se na vrata i prozore zajedno). Ukupna površina otvora na bočnim fasadama i na zadnjoj fasadi ne smije da bude veća od 2% ukupne površine odgovarajućih fasadnih zidova, ukoliko na njima postoje samo prozori. Ukoliko postoje i vrata, površina otvora može da ide najviše do 6% površine zida.
- **Vrata:** na prednjoj fasadi kuće nalaze seobično dvojna vrata, a u nekim slučajevima samo jedna. Širina vrata koja služe za ulaz u kuću i ulaz u konobu, treba da bude **80 do 130 cm** za čisti otvor. Visinu otvora dati od **190cm**. (postojeće stanje kada ostaje nepromijenjeno) do 205cm. U slučajevima otvaranja novih vrata ili iz temelja rekonstruisanih kuća za visinu čistog otvora uzeti **200** ili **205cm**. Otvor vrata premostiti pragom oko nešto bolje obrađenog kamena iznad kojeg se nalazi rasteretni luk. Dovratnike izraditi od 3-4 duža i veća kamena bloka dužine oko **80cm** postavljena jedan nad drugim i povezana sa masom zida u ejdinstvenu cjelinu. Na ovaj način se rješava veza između dovratnika i zida koja bi inače bila vrlo slaba i nesigurna. Kada je otvor širi od **110cm** vrata su dvokrilna. S donje strane otvor uokviruje kućni prag čija dužina obuhvata širinu otvora i širinu dva dovratnika. Izdignut je oko 15cm od nivoa dvorišta, a oko 3cm od poda kuće. Krila su napravljena od dva reda dasaka-vertikalnih iznutra, a horizontalnih spolja-čvrsto međusobno povezanih. Konstrukcija krila jednokrilih vrata slična je kao kod dvokrilih. Krila naliježu direktno na kamene dovratnike, na prag i na

nadvratnik. Šarke su ugrađene u zid pored samih dovratnika. Kada je namjena prizemlja prilagođena savremenim potrebama i kada je neophodno više dnevne svjetlosti, moguće je vrata zastakliti ostavljajući drveni okvir širine od 6-10cm. Škure se u ovom slučaju mogu postavljati samo iznutra.

- **Krov:** preko rogova postavljenih na udaljenosti od **80-90cm** i oslonjenih na sljemenjaču i na fasadne zidove postaviti poprečne gredice, a preko njih letve. Na letve postaviti krovni pokrivač od tige kanalice. Nagib krovne ravni kreće se od **22-27** stepeni na pomoćnim objektima do **25-29** stepeni na apartmanima i javnim objektima. Krov je uvijek na dvije vode. Linija nagiba krova može biti ravna ili pri dnu malo zaobljena nagore da bi se krovim pokrivačem savladala debljina zida. Krov je na kalkanskim zidovima završen redom kanalice okrenutih uvalom nagore, a postavljenih u ravni zida. Nikakvi prepusti na kalkanskim stranama nisu dozvoljeni. Na prednjoj i zadnjoj fasadi krovni pokrivač je prepušten za **15-20cm**, formirajući okapnicu. Limene oluke pravougaonog profila moguće je postaviti samo na krovove stambenih kuća.
- **Dimnjaci:** kuhinja u kućama u Krtolima nalazila po pravilu u posebnoj zgradi. Dimnjak uglavnom nije ni postojao, već je dim izlazio kroz krov. U rekonstrukciji je moguće postaviti dimnjačku vertikalnu cijelom visinom kuće. Ukoliko je to izvodljivo, ovu vertikalnu treba voditi pored pored poprečnog veznog zida. U nekim slučajevima dimnjak se može postaviti sa unutrašnje strane postojećeg zida. Dimnjak je spolja malterisan i ofarban u bijelo. Završetak dimnjaka treba da bude jednostavan, sa malim krovom od kanalice ili kamenih ploča kao zaštitom od kiše i rupama na sve četiri strane, uz eventualnu zaštitu od vjetrova u obliku nasatično postavljenih ploča na konzolama. Ukrasni završeci nisu predviđeni. Nisu predviđeni ni limeni, salonitski ili neki slični improvizovani dimnjaci. Prolaz dimnjaka kroz krov je zaštićen je limenom opšibkom. Vidljivi dio dimnjaka visok je najviše **105cm**.
- **Izolacija od vlage:** ispod podova u prizemlju obavezno se izvodi horizontalna hidroizolacija. Konstruktivni zidovi se presjecaju izolacionim slojem – injektiranjem kad su sačuvani ili uobičajenom horizontalnom izolacijom kad se zida iz temelja. Djelove zidova koji su ukopani treba posebno izolovati. Najbolje je to uraditi sa spoljašnje strane, tako što se iskopa kanal pored zida. Ukoliko je to izvodljivo, treba ostaviti i vazdušni sloj sa kanalom za odvodnjavanje na dnu. Ukoliko zid naliže na stijenu ili iz drugih razloga nije moguće otkriti spoljašnju stranu vertikalna hidroizolacija se postavlja iznutra. Zidovi koji su posebno izloženi udarima kiše i zbog toga vlaže, premazuju se bezbojnim vodootpornim slojem pošto prethodno očišćene i ispunjene cementnim malterom.
- **Termička izolacija:** ispod podova u prizemlju (obično su to kamene ploče ili keramičke pločice) postaviti sloj izolacionog materijala prema proračunu. Između rogova se postavlja izolacioni sloj od 10cm mineralne vune ili odgovarajući sloj nekog drugog materijala. Ispod izolacionog sloja postavlja se parna brana (PVC), a kao vidljivi sloj postaviti drvenu oblogu, gips ploče ili nešto slično.
- **Terase i prilazi:** Ravne površine ispred kuće po pravilu treba prekriti nepravilnim kamenim pločama postavljenim na podlozi od posnog betona ili od piejska. Ploče (blokovi) mogu da budu neujednačene veličine, a spojnice su različite širine, ispunjene pijeskom, zemljom ili cementnim malterom. Ploče od mermera, keramičke pločice ili elementi od pečene zemlje nisu predviđeni u obradi parternih površina. Bočni ili zadnji djelovi dvorišta imaju gornji sloj od nabijene zemlje i šljunka. Prilazna stepeništa kojima se savladava visinska razlika između nivoa puta i nivoa dvorišta napraviti od stepenika visokih **12-15cm**, širokih **1m**. Gornju površinu izraditi od nepravilnih kamenih ploča obrađenih na čeonj strani.
- **Odrina:** terasa ispred kuće može da bude pokrivena odrinom. Konstrukciju odrine izvesti od metalnih ili drvenih stubova i metalne ili drvene horizontalne konstrukcije preko koje je razapeta sekundarna žičana mreža. Stubovi su oslonjeni na niske ogradne zidove ili direktno na pločnik. Zubovi na fasadi kuće mogu se i dalje koristiti kao oslonac za konstrukciju odrine, ali se preporučuje da se loza ne pusti do same kuće zbog osunčanosti i provetrenosti.

Dograđene terase: spoljašnja stepeništa praviti puna, masivna, sa kamenim bočnim zidovima i kamenim stepenicama. Širina stepeništa treba da bude najmanje **90cm**. Stepeništa praviti jednokraka ili slomljena pod 90stepeni. Koristeći pritom sve neravnine u terenu kao oslonac i dio konstrukcije. Ukoliko im visina prelazi **150cm**, stepeništa ograditi punim kamenim zidom visine **50-80cm**. Izdignute terase za pristup spratovima raditi takodje od kamena. Zidove terasa zidati kao i zidove od kuća. Ispod terasa napraviti plitak svod sa strijelom visokom najviše kao $\frac{1}{4}$ raspona. Terasa je ovičena kamenim zidom od **50-60cm** visine ili kamenim zidom od 80cm visine sa pižulom visokim 40cm i dubokim 40cm. Terasu i stepenište zidati kao jednu cjelinu. Postojeća stepeništa i terase obnoviti čuvajući njihove gabarite, proporcije i način obrade.

- **Kolektorski trijem:** aktivne solarne kolektore dati u obliku trijema na terasi kuće. Maksimalna površina trijema može da bude **12m²**. visinu trijema dati **2,2-2,5m** sa nagibom krovne ravni od najviše **20** stepeni. Konstrukciju trijema izraditi od metalnih cijevi prečnika **5-8cm**, ofarbanih u bijelo. Stubovi mogu biti i drvene gredice profila **15x15cm**.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija. Obavezno je projektovanje instalacija na nacin da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije. 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 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 dijela sektora 27 i sektora 28 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

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

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m², a za stanicu Bar 1 230.8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m², a za stanicu Bar 213.27 l/m².

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

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

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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.

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 uticaja na životnu sredinu,

-zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

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

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

9. 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.

U poglavlju 4 Saobraćajna i tehnička infrastruktura, u svakoj od infrastrukturnih faza detaljno je opisana etapnost opremanja zemljišta i dat predmjer i predračun radova.

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 Sektor 27-28 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. Podjela na funkcionalne zone: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G i 2E omogućava da se infrastrukturno opremanje vrši etapno.

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.

Načelno, svaka faza realizacije predviđena po zonama određena je u grafičkom prilogu br. 21. Faznost realizacije.

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

10. 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 (»Sl.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.

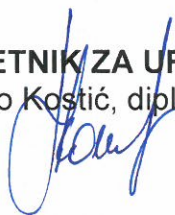
11. GRAFIČKI PRILOZI

- Tabelarni 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 hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetike R 1:1000;
- Plan telekomunikacije R 1:1000;

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 URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Dejić Marija, Kalimanj bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

na kojoj
i br.



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT
PREDSJEDNIK

Broj:0101-*sh*
Tivat, 10.06.2013.godine

Na osnovu člana 14 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ broj 42/03, 28/04, 78/05 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 podnjet, u skladu sa čim je ovaj Sekretarijat dana 09.07.2012.godine pismeno tražio od pomenute institucije da precizira svoj akt na način da se podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izradjeni projekat obalnog šetališta. Do današnjeg dana traženi zahtjev nije podnešen.



Tokom ljetnjih mjeseci 2012.godine godine aktivirano je više peticija građana sa teritorije naselja Krašića po pitanju iskazivanja nezadovoljstva istih povodom izgradnje objekata u pojasu morskog dobra planiranih usvojenom DSL-e Sektor 29 , sa generalnom ocjenom da se izgradnjom istih značajno ugrožavaju osnovna prava građana, u prvom redu slobodan pristup obali , odnosno moru. Predmetne peticije su upućene ne samo Opštini Tivat, već i ostalim relevantnim institucijama u Državi Crnoj Gori: Ministarstvu održivog razvoja i turizma CG, Ombudsmanu, Upravi za nekretnine CG, JP Morskom Dobru , ali i institucijama van granica naše države, pojedinim stranim ambasadama i sl. Predmetni problem je eskalirao, tim više što je u međuvremenu od strane nadležnih inspekcija utvrđeno da su pojedini objekti za koje je izdata građevinska dozvola na terenu izgardjeni djelimično suprotno odobrenoj projektnoj dokumentaciji u skladu sa čim je cijeli slučaj dodatno i medijalizovan od strane kako lokalnih i državnih tako i medija iz okruženja.

U skladu sa pokrenutim građanskim inicijativama , Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dana 01.08.2012.godine pod brojem 01-2180/4 donijelo Rješenje obrazovanju Radne grupe sastavljena od predstavnika kako resornog Ministarstva, tako i predstavnika Uprave za nekretnine, Ministarstva Finansija, opštine Tivat, J.P. Morsko Dobro iz Budve i predstavnika obradivača predmetnog plabnskog dokumenta CAU iz Podgorice. Zadatak radne grupe je definisan na način da je ista shodno zaključku Vlade crne Gore broj 06-622 od 05.04.2012. godne a imajući u vidu predstavke grupe građana vikend naselja Krašići- opština Tivat dužna da sagleda i analizira planska rješenja sadržana u DSL-u „Sektor 29“ i Vladi predloži rješenja kojim će se prevazići problemi u implemetaciji ovog planskog dokumenta, uz obavezu da Radna grupa obavi navedeni zadatak do 10.09.2012. godine i za Vladu sačini odgovarajuću informaciju.

Predstavnici Opštine Tivat su u više navrata do sada davali svoja izjašnjenja na predloge članova Radne grupe i to u prvom redu predloge resornog Ministarstva sa kojim smo vas i više puta do sada lično upoznali. Međutim nesporno je da i nakon više od tri mjeseca isteka roka koji je utvrđen u pomenutom Rješenju u konačnm Radna grupa nije dala svoj stav odnosno sačinila informaciju za Vladu. Napominjmo da za navedeno nedostavljanje informacije predstavnici Opštine Tivat isključuju bilo kakvu ličnu odgovornost jer smo kao članovi iste više puta do sada redovno komunicirali kako pismenim tako i usmenim putem sa Ministarstvom upravo insistirajući da se donese konačni akt kojim bi se okončao rad Radne grupe. Ističemo da smo i više puta skretali pažnju na potrebu sačinjavanja Sporazuma kako je to propisano odredbom člana 63 . Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG 51/08,40/10,34/11,40/11,47/11) po kojoj odredbi se odnosi između Vlade i lokalne samouprave u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta koje je obuhvaćeno državnim planskim dokumentom uređuju sporazumom . Napominjemo da kao rezultat formiranja Radne grupe je organ lokalne uprave stopirao izdavanje građevinskih dozvola u pomenutom sektoru a uz uvjeravanja da će se pitanje izgradnje obalnog šetališta parcijalno i u vremenski realno kratkom i prihvatljivom roku riješiti na način da se makar u izvjesnom djelu omogući nesmetan pristup obali odnosno moru.

Takođe su u međuvremenu održavani i sastanci sa predstavnicima J.P. Morsko Dobro i preduzeća „Vodacom“ kako bi se na što efikasniji način krenulo u realizaciju- izgradnju makar dijela obalnog šetališta. Naime opština Tivat je u više narata upućivala pismene akte predstavnicima Ministarstva održivog razvoja i turizma CG, Vladi crne Gore, Ministarstvu Finansija Cg, JP Morsko Dobro a sa ciljem što efikasnije realizacije predmetnih planskih dokumenata u dijelu prvenstveno sadržaja planirane infrastrukture kao javnih objekata. U tom pravcu je više puta od strane opštine Tivat insistirano na sačinjavanje Sporazuma između Vlade CG i Opštine Tiva a u cilju upravo komunalnog opremanja tamošnjeg zemljišta. Navedeno u skladu sa odredbom člana 63 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/08, 40/11, 47/11) kojom je

propisano da se odnosi između Vlade i lokalne samouprave u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta koje je obuhvaćeno državnim planskim dokumentima uređuju sporazumom navedeni Sporazum još uvijek nije potpisan.

U međuvremenu opština Tivat je preko licenciranog preduzeća izradila Elaborat eksproprijacije za obalno šetališta za sve katastarske opštine u obuhvatu predmetnih planskih dokumenata (KO Krašići, KO Gošići, KO Radovići, KO Miloševići, KO Bogišići i KO Djuraševići) za sada je od strane Uorave za nekretnine ovjeren Elaborat za KO Krašići. Takođe odrađjen je elaborat eksproprijacije i za rekonstrukciju saobraćajnice Rogač-Krašići kao i projekta dokumentacija. Takođe opština je već uveliko pristupila radovima na izgradnji priobalnog kanalizacionog sistema Krtoli, izgradnji druge faze tranzitnog vodovodnog cjevovoda Regionalni cjevovod Solila sistem RZ Radovići i rekonstrukciji postojećeg distributivnog vodovodnog cjevovoda od Solila do Krašića .

Kako bi dinamika realizacije predmetnih planskih dokumenata bila što bolje ispraćena, a ponovo sa akcentom na javni sadržaj, opština Tivat je, a nakon više neuspješnih pokušaja pristupanja sačinjavanju sporazuma, pokrenula postupak za izdavanje građevinske dozvole u dijelu obalnog šetališta na dionici Krašića i to u dijelu izgradnje kanalizacije (u trupu obalnog šetališta) cijeneći navedenu dionicu primarnom sa više aspekata, kako već izgrađenih objekata tako i potreba građana za javnim korištenjem lica. Navedeni postupak je u toku i isti se treba okončati u skladu sa naprijed navedenim idejnim rješenjem obalnog šetališta. Navedeno svakako ne može riješiti kompletnan potez obalnog šetališta u obuhvatu oba planska dokumenta (cca 8 km) ali makar djelimična realizacija za cca 400 m (za koje je pokrenut navedeni postupak) će svakako doprinijeti boljoj organizaciji tamošnjeg prostora.

Imajući u vidu sve naprije navedeno, te činjenicu da Vlada CG još uvijek nije pristupila sačinjavanju Sporazuma sa opštinom Tivat u dijelu uređivanja građevinskog zemljišta predmetnih planskih dokumenata, te da ni radna grupa obrazovana od strane Ministarstva još uvijek nije donijela konačne zaključke, to je cijenjeno cjelishodnim donijeti Uputstvo na način definisan u dispozitivu.

Nesporno je da se u donošenju istih pošlo prije svega od stručnog uputstva donijetog od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma CG 16.06.2011.godine, kao i od već postojećih saobraćajnica odnosno pristupa urbanističkim parcelama na terenu kao i od mogućih alternativnih rješenja komunalnog opremanja parcela i to isključivo kao privremenih, a što je u konačnom i propisano usvojenim opštinskim odlukama. Posebno bitnim za realizaciju predmetnih planskih dokumenata je svakako rješavanje imovinsko pravnih pitanja u dijelu realizacije infrastrukturnih sadržaja kao javnih u kom pravcu je cijenjeno neophodnim usloviti izgradnju objekata sa prethodno riješenim svojinsko pravnim pitanjima (eksproprijacije za planirane puteve, šetnice ostale saobraćajnice i sl.) kako je to precizirano tačkom 2. Uputstva. Naveden imovinsko pravna pitanja se moraju riješiti sa organima uprave (Ministarstvo finansija) a sa razloga što se predmetno zemljište nalazi u zoni morskog dobra kao prirodnog bogatstva odnosno državnih planskih dokumenata, čije se komunalno opremanje vrši u skladu sa naprijed citiranim odredbom člana 63 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Predsjednik Opštine

Miodrag Kankaras, dipl.pravnik



URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelija

Urb. parcela	Kat. parcela	Prezna namjena	PLAN											POSTOJEĆE STANJE										
			Površina urbanističke parcele /m ² /	Broj parcela u urbanističkom projektu	Dužina obalnog šetališta /m/	Indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti parцеле /m ² /	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m ² /	slobodne javne površine /m ² /	Indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	maksimalno dozvoljena spravnost / maksimalna ukupna visina objekta	Broj smještajnih jedinice	Zelene i slobodne površine /m ² u okviru parcele po krevet-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	Broj kreveta (stanovnika)	Broj zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m ² /	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena BGP /m ² /	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena spravnost		
14	33	ZA	26.45																	26.00		26.00		P
15	37	ZA	32.33	18			32.30	0.00												32.00		58.00		P+Pk
16	38	ZA	44.91	14			35.00	9.91												45.00		81.00		P+Pk
17	36	ZA	176.86	19			62.50	114.36												29.00		52.00		P+Pk
18	39/00	ZA	59.66	20			41.00	18.66												59.00		100.00		P+Pk
19	40/1	ZA	121.78	23			50.00	71.78												22.00		22.00		T
	40/2																			42.00		42.00		
	40/3																			50.00		89.00		P+Pk
20	41	ZA	206.80	24			69.00	137.80												46.00		83.00		P+Pk
21	42	ZA	139.63	25			45.00	94.63												30.00		54.00		P+Pk
22	44	ZA	81.25	21			35.00	46.25												30.00		54.00		P+Pk
23	43	ZA	81.73	22			52.00	29.73												59.00		198.00		P+1
24	46	ZA	289.91	13			108.00	181.91												45.00		90.00		P+1
25	45	ZA	50.72	12			50.72	0.00																
26/1	26/2	ZA	161.81																					
27	24	ZA	206.99	26			146.00	222.80												42.00		84.00		P+1
	25																			57.00		114.00		
28	20	ZA	333.08	27			128.00	205.08												62.00		111.00		P+Pk
	21																			38.00		38.00		P
29	22	ZA	304.72	28			96.00	208.72												20.00		20.00		P
	23																			61.00		123.00		P+1
30	17	ZA	175.05	32			42.00	133.05												42.00		42.00		P
31	16	ZA	448.19	55			38.50	409.69												51.00		91.00		P+Pk
32	8	ZA	453.99	31			103.00	350.99												103.00		206.00		P+1
33	7	ZA	168.21	30																27.00		27.00		P
34	10	ZA	681.71	30			55.00	794.92																

OPSTINA

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28 PLAN TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA, R 1:1000 S

K.P. 42 KO Gošići



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

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



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



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 planirano
- AMBIJENTALNA CJELINA "BJELIJA-KAKRČ"
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TRVATSKOG ZALIVA-BJELIJA KAKRČ"

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

- postojeće planirano
- ŠUMA / MAKVA
- PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO
- ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORISĆENJE
- 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

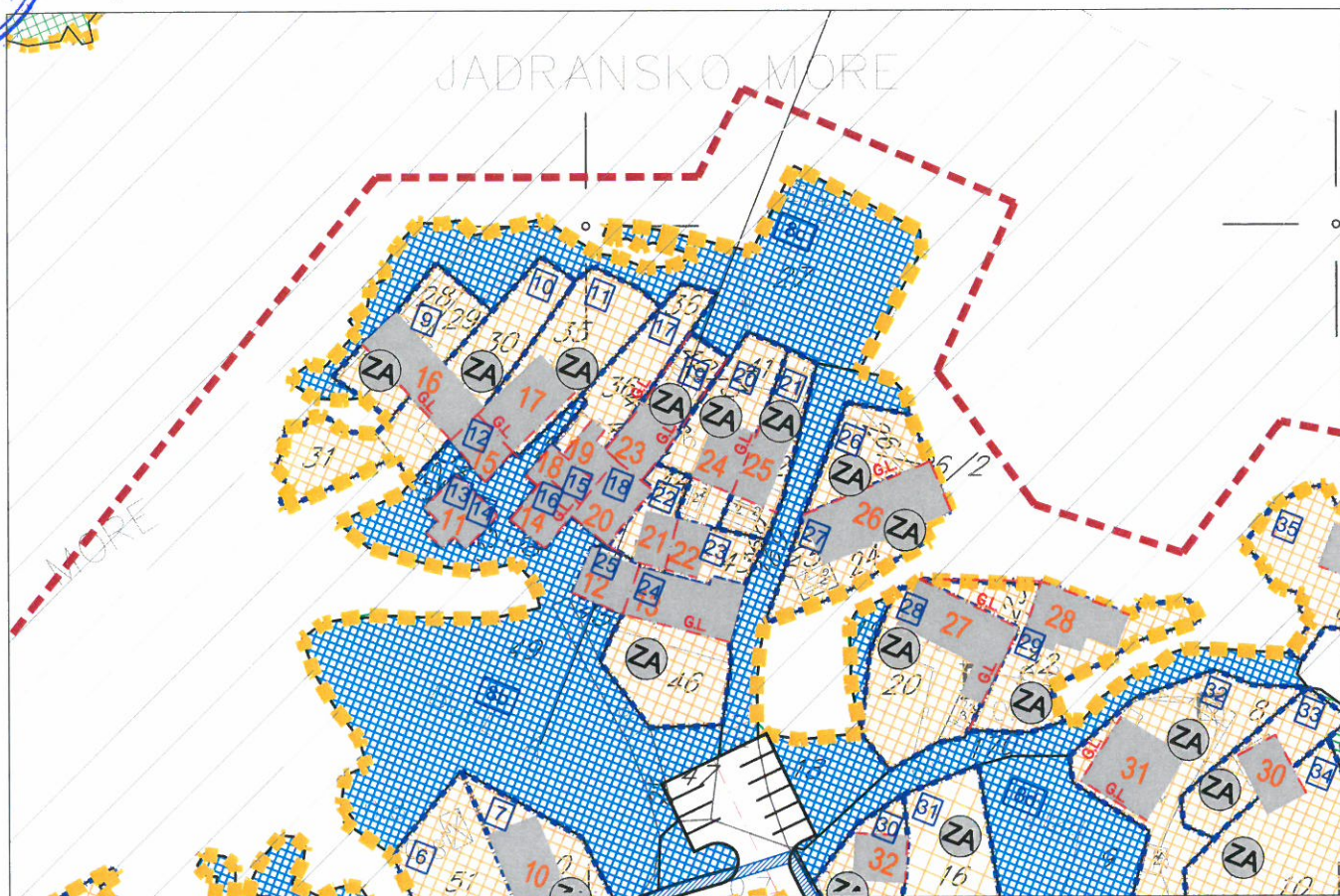


Savjetnik za geodetske poslove
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković



ZONA 7, UP 21



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

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

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

IDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE

- postojeće** STANOVANJE
- planirano** STANOVANJE
- MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- postojeće** HOTELI
- planirano** HOTELI
- VILE U SKLOPU HOTELA
- VILE / TURISTIČKO NASELJE
- 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 geodetske poslove
 Jelena Tošković, spec.sci.geod.

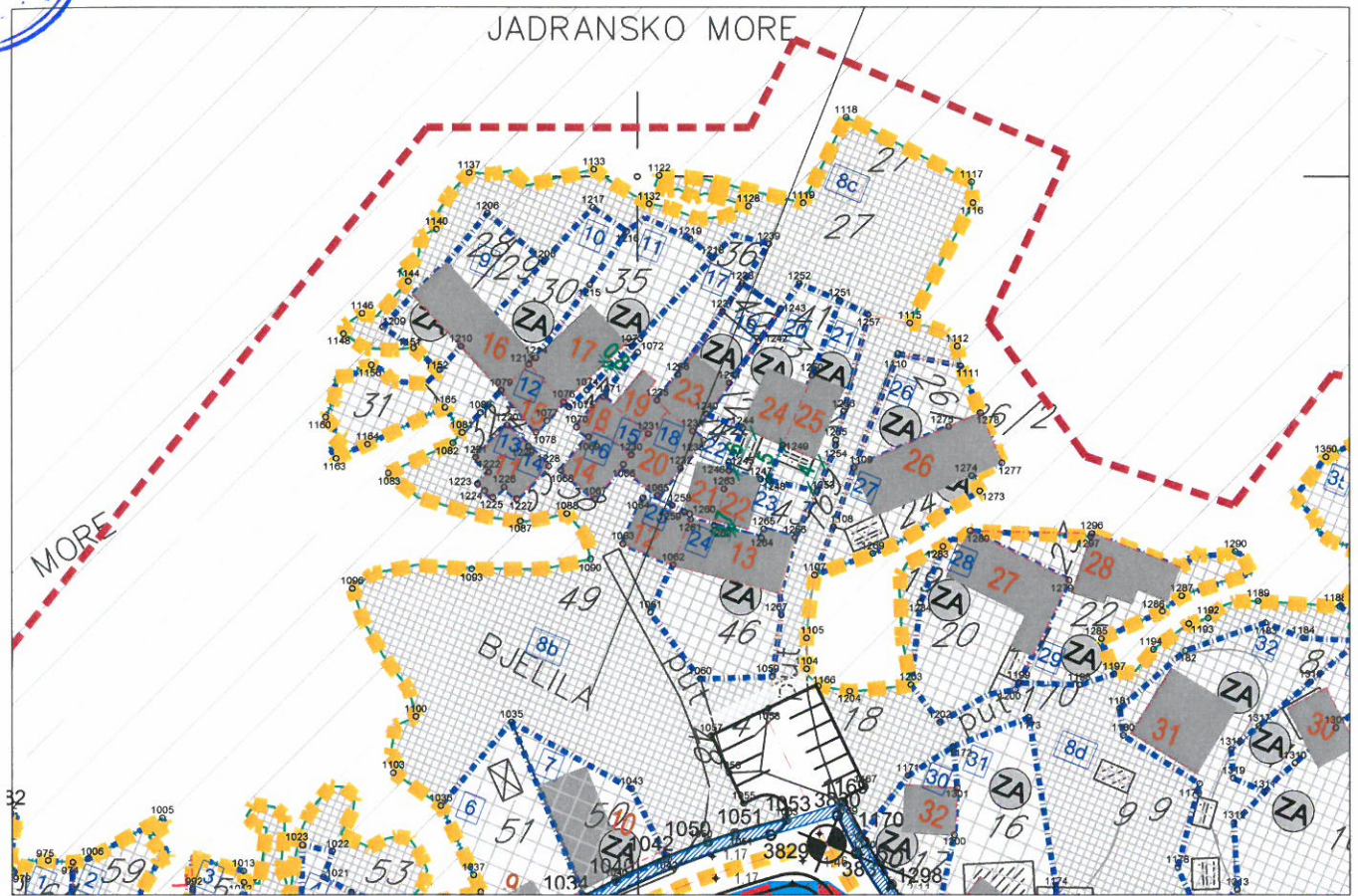
Jelena Tošković



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



ZONA 7, UP 21



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
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- KOTE

ZASTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA

- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRČ"

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

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

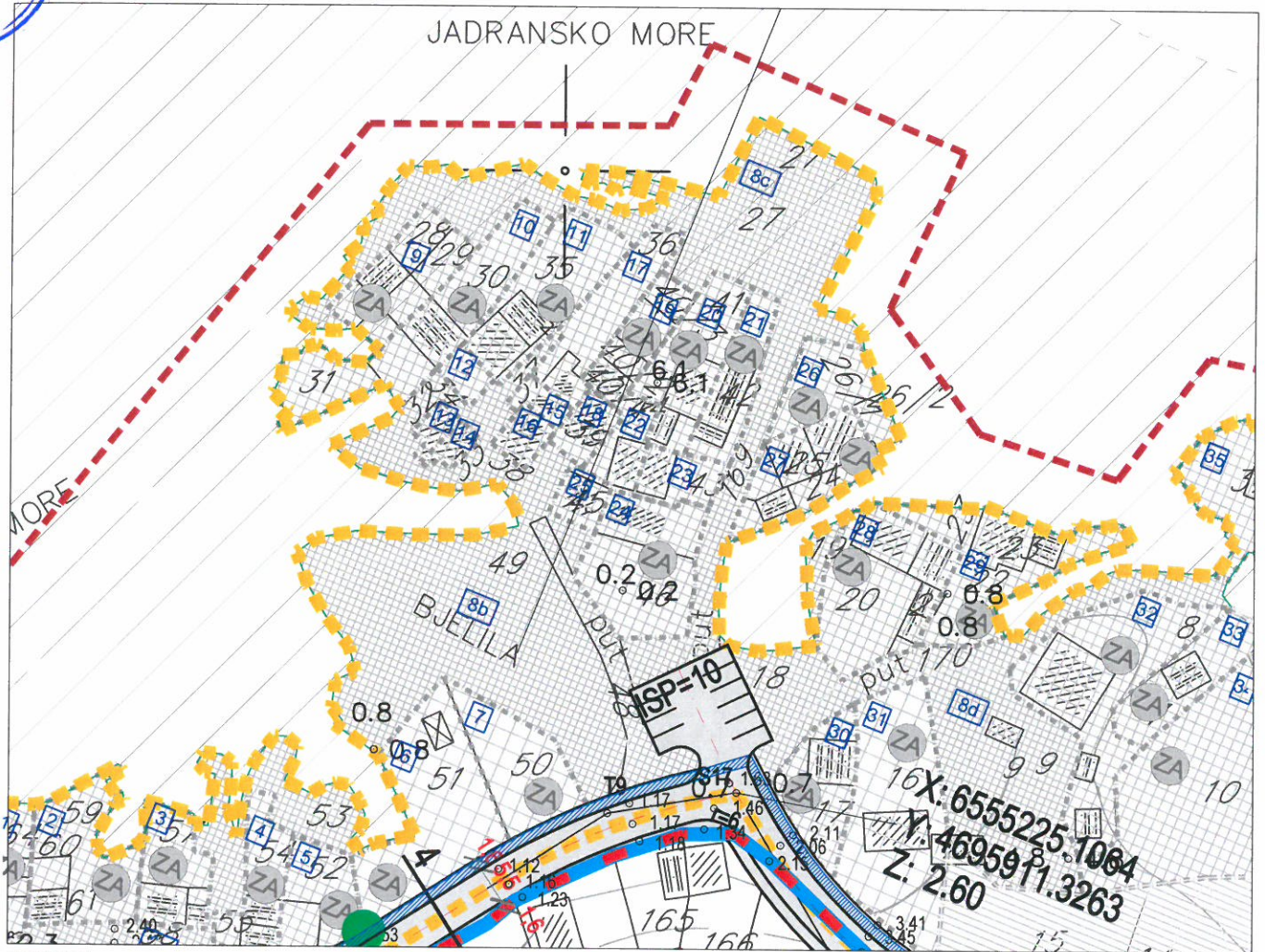
Koordinate UP 21

Br.	Y	X
1248	6555217.40	4695959.73
1249	6555219.31	4695964.37
1250	6555223.21	4695973.66
1251	6555226.94	4695983.59
1253	6555223.88	4695958.24
1254	6555226.34	4695964.29
1255	6555226.37	4695965.04
1256	6555227.42	4695968.83
1257	6555230.68	4695981.71



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

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLAN SAOBRAĆAJA, R 1:1000
ZONA 7, UP 21



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

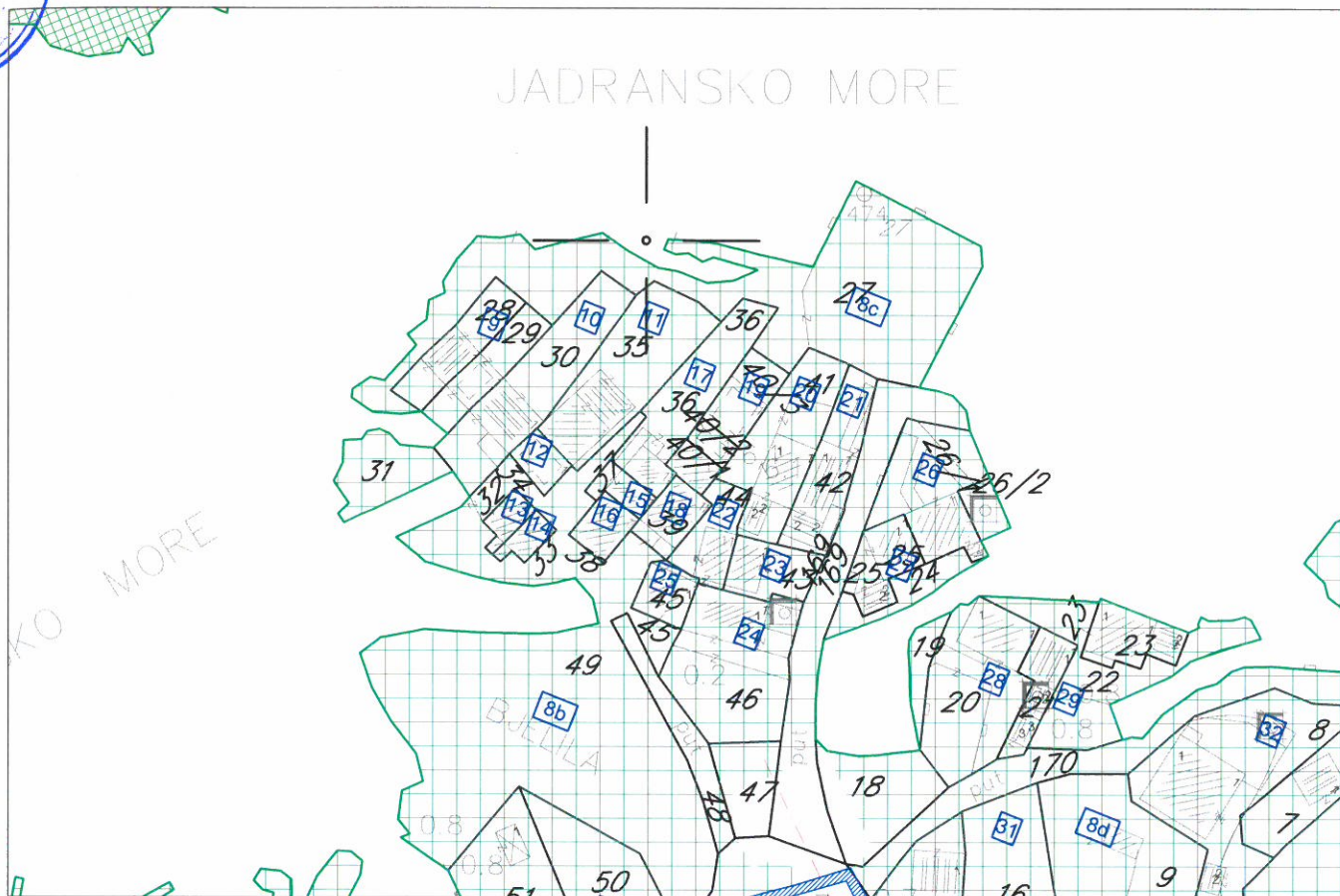
- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA



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








LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

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

-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PLANIRANA VEGETACIJA

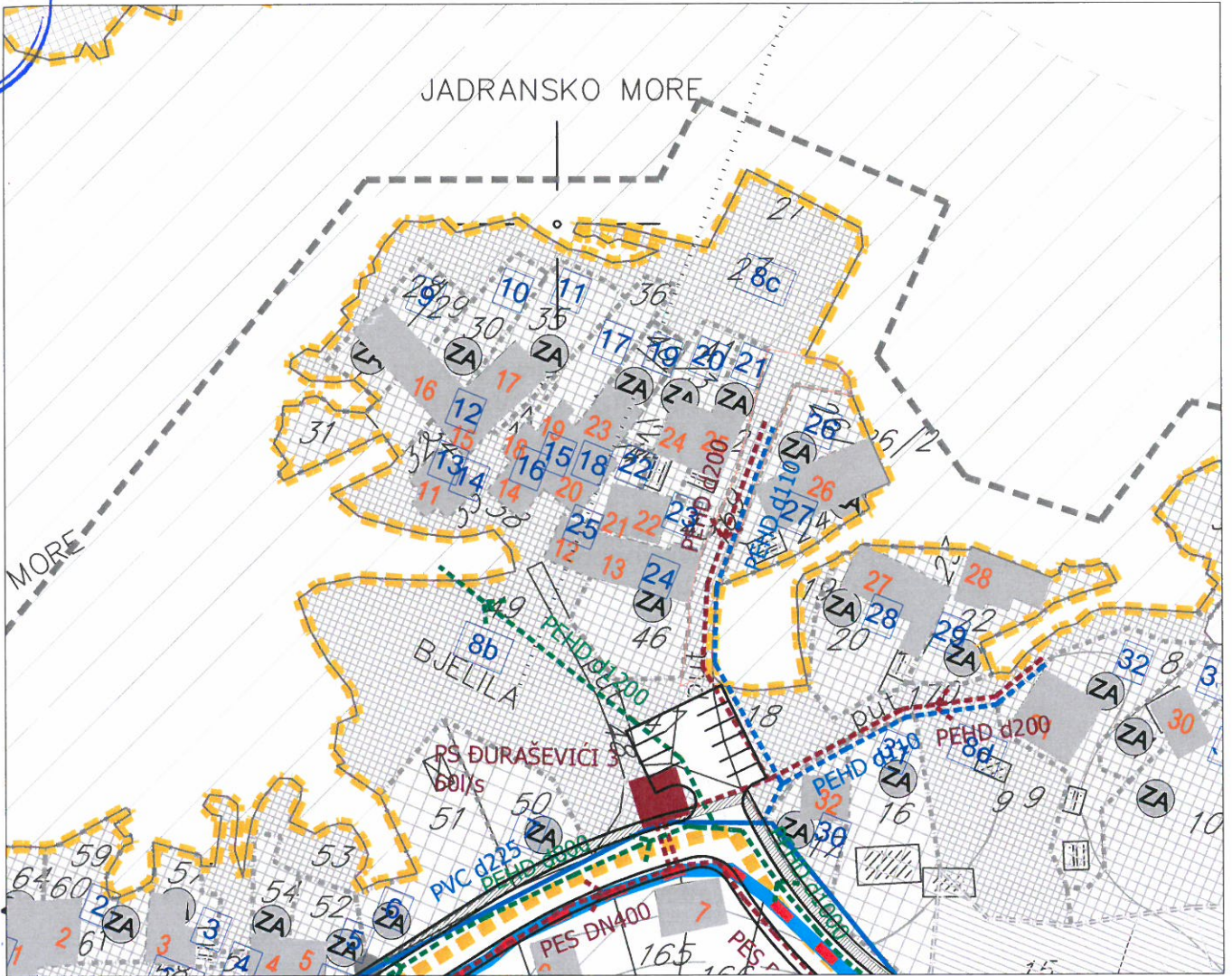
-  ZELENILO UZ STANOVANJE, TURISTIČKO STANOVANJE I TURISTIČKE OBJEKTE
-  ZELENILO UZ HOTELSKE KOMPLEKSE
-  EKO PARK
-  ZELENILO UZ SPORTSKO-REKREATIVNE SADRŽAJE
-  ZAŠTITNO ZELENILO
-  PRIRODNA ŠUMA- ZELENILO HOTELA VISOKE KATEGORIJE
-  PARK ŠUMA
-  ZELENILO UZ UGOSTITELJSKE SADRŽAJE
-  PRIRODNA KUPALIŠTA



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



ZONA 7, UP 21



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
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

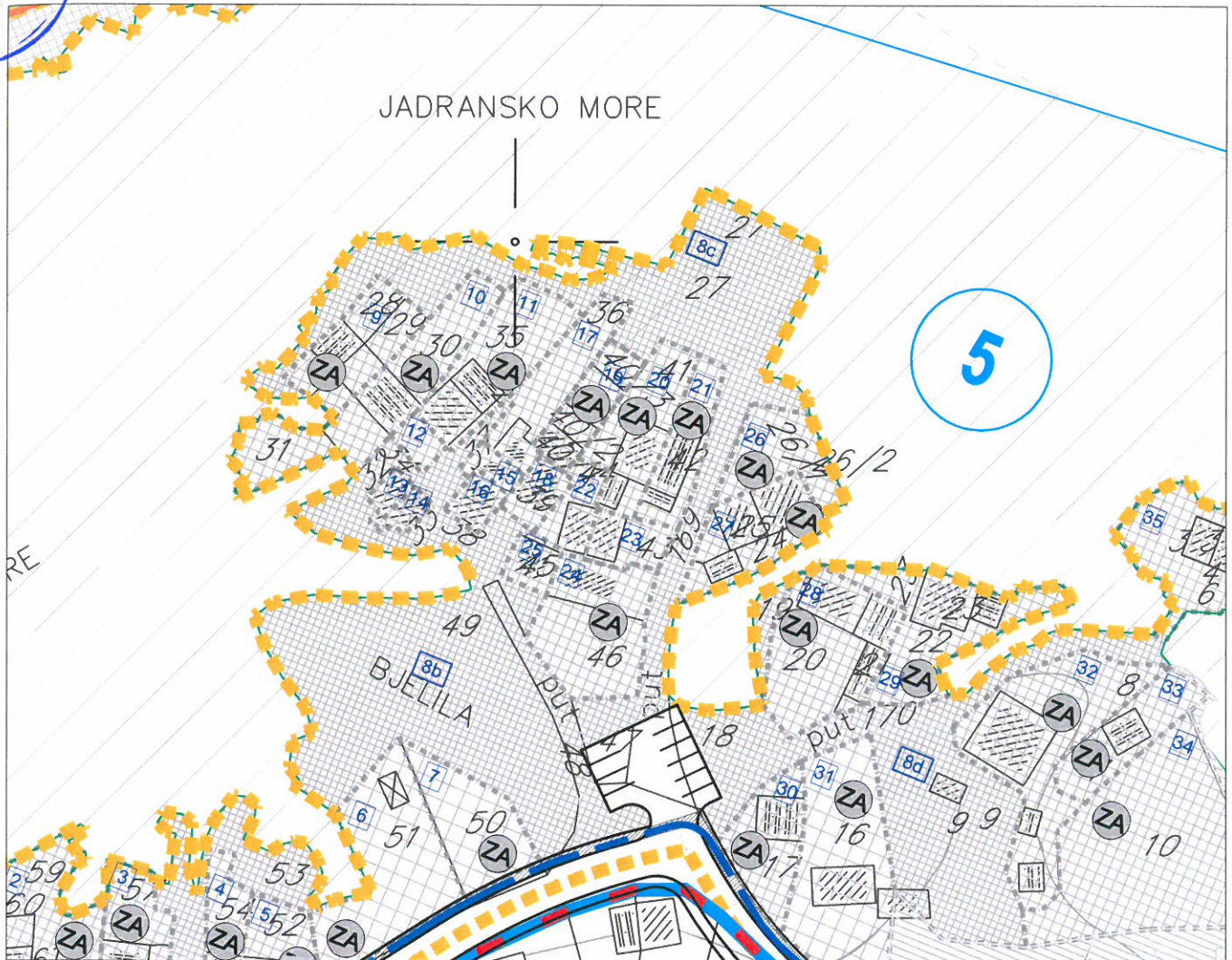
VODOVOD I KANALIZACIJA

- 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 geodetske poslove
 Jelena Tošković, spec.sci.geod.

ZONA 7, UP 21











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 geodetske poslove
 Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković

ZONA 7, UP 21



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 geodetske poslove
 Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković