

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-586/7

Tivat, 05.11.2013.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, 39/13 i 40/13) i člana 5 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Gradiošnica”(»Sl.list CG«- opštinski propisi br. 32/11), na zahtjev **CASTELLI ANE**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** objekta stanovanja male gutine(**SMG**) na urbanističkoj parceli broj **UP 288** koja je formirana od kat. parcela broj **832/1, 832/2** i dijela kat. parcela broj **832/3, 1629 i 1293 KO Mrčevac**, u zahvatu DUP-a „Gradiošnica“

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Planirana namjena **stanovanje malih gustina „SMG“** ima mogućnost razvoja djelatnosti u prizemlju objekta. U zoni stanovanja male gustine, **djelatnosti** su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.. U jednom stambenom objektu može biti organizovano **maksimalno 4 stambene jedinice**.

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

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na jednoj urbanističkoj parceli **može se naći jedan stambeni objekat**.

- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Površina urbanističke parcele **UP 288** iznosi **788 m²** i definisana je koordinatama tačaka: **680, 681, 683, 1162, 1163, 1572, 1573, 1574, 1575 i 1576**, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

Urbanistička parcela	UP 288
Površina urbanističke parcele (m ²)	788
max indeks zauzetosti	0,35



max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m ²)	276
max indeks izgradjenosti	/
max bruto građevinska površina BGP (m ²)	500
max bruto građevinska površina za stanovanje(m ²)	350
max bruto građevinska površina djelatnosti (m ²)	150
Planirana spratnost objekta	P+ 1+ Pk

Parametri izgradnje dati u tabelama su maksimalni parametri. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara, ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.

-Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta (BGP).

-Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

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

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

-Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

-Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

-Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi i definisana je koordinatama tačaka **5180, 5181, 5182 i 5183**, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.*

-Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

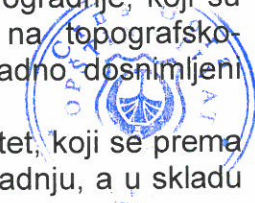
Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1** do **N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

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

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

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

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se prema PUP-u Tivta, kao planu višeg reda, nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene...).



Imajući u vidu da za veći dio naselja Gradiošnica nije postojao DUP te i da su kao posljedica toga dijelovi naselja stihijski građeni, ovaj plan je rađen sa ciljem da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u novu urbanističku i saobraćajnu matricu. Provlačenje trasa saobraćajnica adekvatnog profila obavljeno je na način da se u najvećoj mjeri izbjegne rušenje postojećih objekata.

Ukoliko postojeći objekti na UP **ne prelaze** novoplanirane **regulacione linije** intervencije se mogu vršiti pod slijedećim uslovima:

- objekat se može **legalizovati** u zatečenom gabaritu
- objekat se može **zamjeniti novim**
- mogu se vršiti **rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija** do kapaciteta (datih u tabeli urbanističkih parametara) i građevinskih linija (datih u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“) i u skladu sa uslovima za izgradnju SMG.
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, **organizuju parking prostor**.
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

A – Uslovi za legalizaciju

Za sve završene postojeće objekte koji nisu prekoračili planom definisane parametre, a za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela **može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu**, bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta.

- Građevinske linije na izgrađenim parcelama nijesu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i *aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje* postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija i u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.

B – Uslovi za dogradnju i nadogradnju

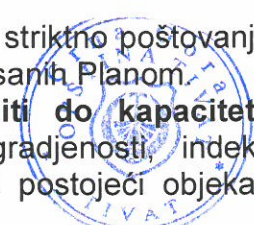
Planom je predviđena mogućnost dogradnje i nadogradnje osnovnih i pomoćnih objekata u skladu sa smjernicama Plana. Dati su osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se zbirno na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

• u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP se oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata.

• U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

• Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UT uslova definisanih Planom.

• Sve postojeće objekte **moгуće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom** (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele). Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat,



dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo **do definisane građevinske linije**.

- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagađuju životnu sredinu.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli samo u slučaju **kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 35% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele**, uz poštovanje datih uslova za izgradnju objekata.

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

C - **Zamjena objekta novim** radi se u skladu sa uslovima za izgradnju objekata stanovanja male gustine.

NAPOMENA: Ukoliko se, prilikom izrade katastarsko-geodetske podloge za potrebe projektne dokumentacije, ustanovi da je na predmetnoj lokaciji veći objekat nego što je evidentirano u Listu nepokretnosti isti se u projektu mora prikazati kao postojeće stanje sa stvarno izvedenom BGP.

U postupku stranke su dužne da govore istinu i da ne zloupotrebljavaju prava koja su im priznata ovim ili drugim Zakonom, odnosno propisom organa lokalne samouprave. Davanje lažne izjave podliježe krivičnoj i materijalnoj odgovornosti, (čl.11 i čl.176 Sl.list RCG 60/03, Zakona o upravnom postupku Sl.list CG 32/11).

3.USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE

- objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti (dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata).
- građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat
- dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**.
- ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.
- podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,5m**.
- minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **6m**
- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- visina nadzitka potkrovnе etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine.



- maksimalna visina objekata je **11m** za objekte P+1+Pk i **14m** za objekte Su+P+1+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova
- ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor, ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima

4. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- fasada se izvodi od kamena ili kao malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- krov je kos, nagiba **20° do 30°**. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice... Krovni pokrivač je kanalica ili meridijal crijep.
- na prozorima predviditi škure (nisu dozvoljene roletne)
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili bijelo
- ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Pomoćni i ekonomski objekti

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti».
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od **3,0 m**, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.



5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

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

Kolski pristup na **UP 288** planom je moguć sa saobraćajnicama **S-44** i **S-45**.

Parkiranje

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

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

NAPOMENA: Ukoliko investitor predvidi komercijalne djelnosti u prizemlju stambenog objekta, prije izrade tehničke dokumentacije, dužan je da se obrati Sekretarijatu za komunalno stambene poslove i saobraćaj radi dobijanja Saobraćajno tehničkih uslova za projektovanje priključka na javni put, na osnovu člana 9 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Tivat ("Sl. list CG-Opštinski propisi", broj 24/2012).

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema slijedećim uslovima:

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

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Pošto vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem zasada žive ograde

- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

• Topografija

Teritoriju plana čini sjeverno priobalje rijeke Gradiošnice i jugozapadna padina Vrmca. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 70 do 80 mnv na krajnjem sjeveru plana do 6-7 mnv u južnom dijelu uz rijeku i magistralu.

• Klimatske karakteristike

Područje Gradiošnice, kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha: Maksimalna temperatura vazduha u julu i avgustu je oko 30°C, a u januaru i februaru 12 - 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima je oko 2°C, a u ljetnjim mjesecima oko 17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Padavine: Crnogorsko primorje odlikuje se maksimumom padavina tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Relativna vlažnost vazduha: Vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za Tivat iznose 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Oblačnost i osunčanost: Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Vjetar: Dominantni vjetrovi za Primorje u cjelini su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Topografski položaj Tivta prirodno je zaštićen od vjetrova, što rezultira velikim učešćem tišine - čak 49.5%.

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

• Inženjersko-geološke karakteristike

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju, radjenoj za potrebe izrade GUP-a (1987) veći središnji dio teritorije plana uz put Mrčevac-Kavač pripada II kategoriji terena, tj. terenima sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Manji dio na sjeverozapadu plana i dio padine ka rijeci Gradiošnici svrstan je u III kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

• Hidrološke karakteristike

Šire okruženje plana bogato je izvorištima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka prolaze teritorijom plana.



• Zelenilo

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmac čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji.

Pejzažno uređenje: Cijelo područje Tivta odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "*Orno - Quercetum ilicis*" i "*Carpinetum orientalis lauretozum*".

Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici *Orno - Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd. Druga zajednica hrasta medunca i graba sa lovorom izražena je na padinama Vrmca.

U razdoblju do drugog svjetskog rata u užem gradskom području Tivta razvijaju se značajne parkovne površine sa primjerno uređenim vrtovima, a na rubu grada i podalje od grada preovlađuje poljoprivredna djelatnost u kojoj bitnu ulogu ima maslinarstvo i vinogradarstvo.

Postupnim napuštanjem naselja, sa tendencijom prelaska u grad, slikovit autentičan krajolik mjenja svoj izgled i tipičnu prepoznatljivost. Zapuštene maslinjake i vinograde, a dobrim dijelom i ostale obradive površine postupno naseljavaju florni elementi autohtonih šumskih zajednica i vegetacija, te borovi i čempresi.

7.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. U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a Gradiošnica: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektro infrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.2225/2250, izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 04.11.2013.godine.
- **Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj.
- **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 iz Podgorice.
- **Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.

8. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih



propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

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

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

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za zaštitu životne sredine

Projektom treba predvidjeti mjere 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.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: racionalno korišćenje građevinskog područja; iskorišćenost svih prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja; postizanje optimalnog odnosa izgrađenog i slobodnog prostora; racionalno korišćenje vode i uspostavljanje i zaštita tradicionalnog načina sakupljanja vode u “bistjerni” (ukopan ili zidan) ; lišavanje zagađenja vode, zemljišta i vazduha i uvođenje adekvatne infrastrukture; opremanje naselja adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju; odlaganje zemljišta i šuta na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom; postizanje potrebne količine zelenila za optimalnu zaštitu vazduha; zaštita frekventnih koridora saobraćaja; rad na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke; precizno definisanje nadležnost i vlasništvo za određene prostore.

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

*U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa *Zakonom o zaštiti i spašavanju* (“Sl. list CG br. 13/2007) i *Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda* (“Sl. list R CG br. 8/1993). Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

*Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama *Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima* (Službeni list SFRJ br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorrejonizacijom terena za PPO/GUP TIVAT.

- Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija su: pravilan izbor konstruktivnih sistema i materijala; pravilna geometrijska forma gabarita objekta u osnovi, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta; prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji; izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta; korišćenje armirano-betonskih i čeličnih konstrukcija koje posjeduju visoku seizmičku otpornost; primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa; primjena zidanja samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima za objekte manjeg značaja i manje visine (do

2 sprata visine);projrktovanje konstrukcija koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja;homogena raspodjela opterećenja koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo po cijeloj kontaktnoj površini;obezbjeđivanje dovoljne krutosti temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

*Uslovi i mjere **zaštite od požara**

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno *Zakonu o zaštiti i spašavanju* (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Projektom predvidjeti **mjere 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).

10.SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;energetsku efikasnost zgrada;upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO2 i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetra, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije. Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primenjiva na području Tivta zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.

Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.

Solarna energija se pretvara u izvor električne energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetski sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvijek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.

11. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža (koja danas ne postoji), formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku i veliki obim planiranih intervencija koje su date kroz ovo rješenje, opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji suštinski transformiše karakter prostora i podiže nivo urbaniteta.

U ovakvoj situaciji da bi se proces realizacije Plana po pojedinačnim lokacijama započeo svakako da je **prva faza** da se pribavi i opremi zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, saobraćajnice i tehničku infrastrukturu, kao i planiranu servisno-komunalnu zonu. Planskim rješenjem, ulična mreža je koncipirana tako da se njeno funkcionisanje, pa time i realizacija, mogu vršiti nezavisno od realizacije velikih i neizvesnih saobraćajnih projekata.

Nakon postavljanja ulične matrice stvoriće se uslovi za dalju sukcesivnu realizaciju Plana čiji su nosioci investitori izgradnje.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica će se sprovoditi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizacijom istih, a prema postojećem stanju na terenu.

Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

U zonama mješovite namjene i stanovanja srednje gustine gde je planiran nešto veći obim izgradnje realizacija je vezana prije svega za rast i razvoj naselja i povećanje broja stanovnika, pa time i potreba za većim kapacitetima stambenog i poslovnog prostora. Ovim zonama planom je omogućena fazna realizacija koja bi pratila trendove demografskog i ekonomskog rasta naselja.

12. OSTALI USLOVI

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

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13). 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. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

NAPOMENA: U skladu sa odredbama člana 93, tačka 2a, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13) za dobijanje građevinske dozvole neophodno je pribaviti saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele.



13. GRAFIČKI PRILOZI

- Urbanistički pokazatelji za urbanističke parcele;
- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Analiza postojećeg stanja R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, nivelacije i regulacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacionih infrastruktura R 1:1000;
- Plan zelenih površina R 1:1000;

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

SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Pejović A.



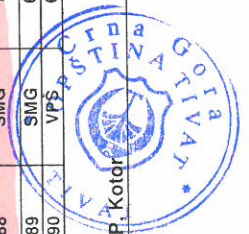
SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Castelli Ana, Gradiošnica bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhiva ✓

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS IZGRADJ ENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m ²)	BGP STANOVAN JE (m ²)	BGP DJELATNO STI (m ²)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 250	SMG	357	P+1+Pk	143	0.80	0.40	286	200	86	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 251	SMG	456	P+1+Pk	182	0.80	0.40	365	255	109	PLANIRANI	
UP 252	SMG	618	P+1+Pk	216	0.80	0.35	495	346	148	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 253	SMG	530	P+1+Pk	212	0.80	0.40	424	297	127	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 254	PUJ	392									
UP 255	VPS	355									
UP 256	SMG	1597	P+2	167	0.26	0.10	412	288	124	POSTOJECI	PREMAŠENA SPRATNOST
UP 257	PUJ	2344									
UP 258	SMG	704	P+1+Pk	246	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 259	SMG	809	P+1+Pk	243	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 260	SMG	1775	P+1+Pk	326	0.42	0.18	749	524	225	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 261	SMG	880	P+1+Pk	308	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 262	SMG	1109	P+1+Pk	333	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 263	SMG	1185	P+1+Pk	356	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 264	SMG	2007	P+1+Pk	401	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 265	SMG	548	P+1+Pk	219	0.80	0.40	438	307	132	PLANIRANI	
UP 266	SMG	5277	P+1+Pk	500	/	0.10	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 269	SMG	288	P+1	80	0.56	0.28	161	113	48	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 270	SMG	252	P	69	0.28	0.28	69	49	21	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 271	SMG	255	P	40	0.16	0.16	40	28	12	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 272	SMG	690	P+1+Pk	242	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 273	SMG	797	P+1+Pk	279	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 274	SMG	332	P+1+Pk	133	0.80	0.40	265	186	80	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 275	SMG	349	P+1+Pk	140	0.80	0.40	279	196	84	PLANIRANI	
UP 276	SMG	112	P	42	0.38	0.38	42	29	13	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 277	SMG	179	P+1	80	0.89	0.45	160	112	48	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 278	SMG	158	P+1	102	1.29	0.65	204	143	61	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 279	SMG	368	P+1+Pk	147	0.80	0.40	294	206	88	PLANIRANI	
UP 280	SMG	460	P+1+Pk	184	0.80	0.40	368	258	110	PLANIRANI	
UP 281	SMG	391	P+1+Pk	157	0.80	0.40	313	219	94	PLANIRANI	
UP 282	SMG	463	P+1+Pk	185	0.80	0.40	370	259	111	PLANIRANI	
UP 283	SMG	380	P+1+Pk	152	0.80	0.40	304	213	91	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 284	SMG	320	P+2	108	0.83	0.34	266	186	80	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 285	SMG	839	P+1+Pk	294	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 286	SMG	1035	P+1+Pk	311	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 287	SMG	2001	P+1+Pk	400	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 288	SMG	788	P+1+Pk	276	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 289	SMG	652	P+1+Pk	228	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 290	VPS	644									



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA R 1:1000

Za kat. par. br. 832/1, 832/2 i 832/3 KO Mrčevac



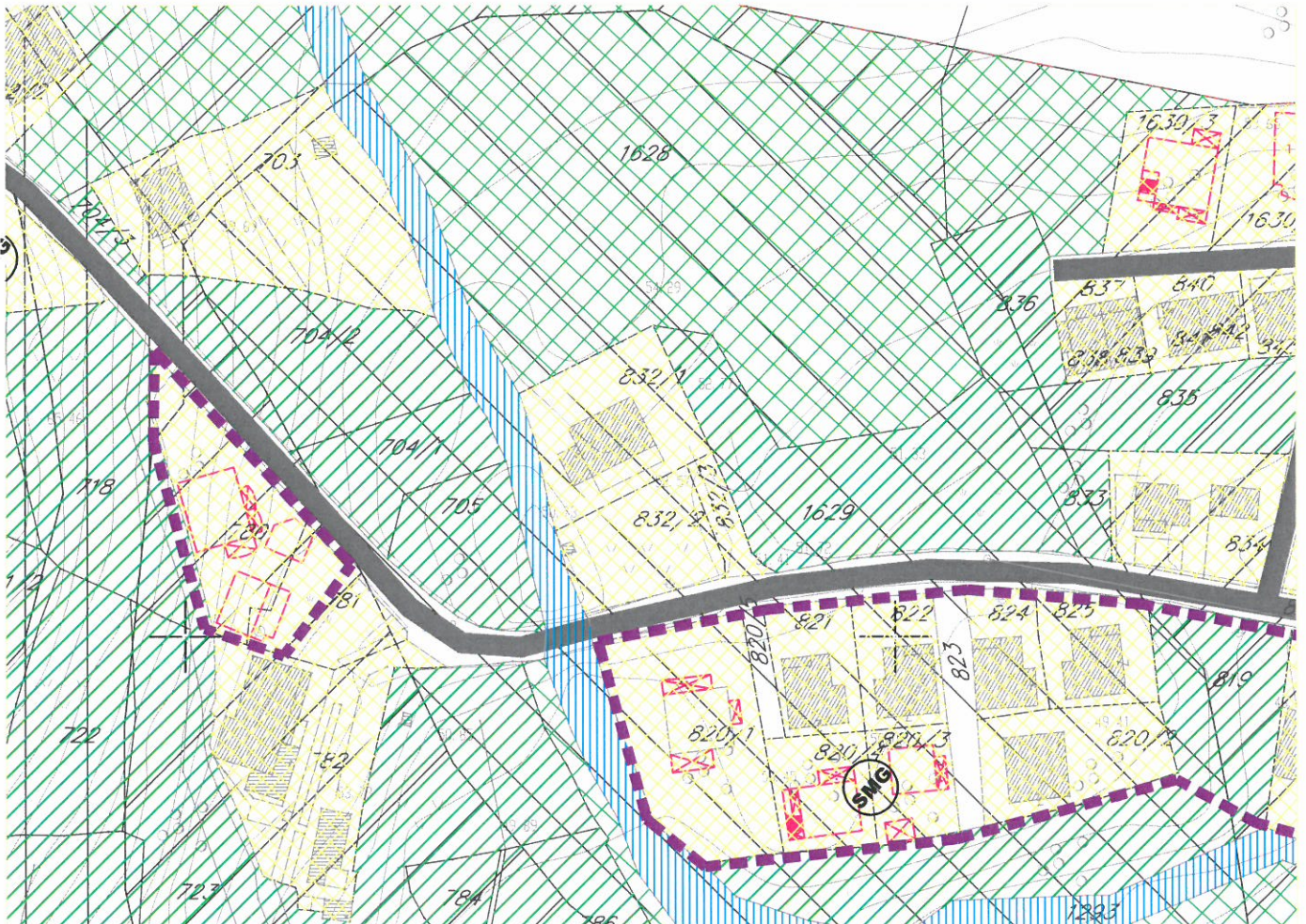
Savjetnik za geodetske poslove:
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA

Analiza postojećeg stanja R 1:1000

Za kat. parc. 832/1, 832/2 i 832/3, KO Mrčevac







LEGENDA



-  Granica plana
-  granica i broj katastarske parcele

NAMJENA


Izgrađene površine

-  individualno stanovanje
-  obrazovanje
-  kultura
-  komunalne djelatnosti - TS

Neizgrađene površine

-  slobodne površine sa pretežno niskim i srednjim rastinjem
-  prirodni, šumovit pejzaž

-  objekti izgrađeni van zone stanovanja date u GUP-u Tivta iz 1987. god.

-  objekti naknadno dosnimljeni u toku izrade DUP-a

-  objekti predviđeni za rušenje





Ulice

-  asfaltni kolovoz
-  tucanik
-  trava-zemlja
-  staza

vodeni tokovi

-  reka Gradiošnica
-  potoci i kanali

GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA

-  I kategorija - tereni bez ograničenja za urbanizaciju
-  II kategorija - tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
-  III kategorija - tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju
-  trase dalekovoda

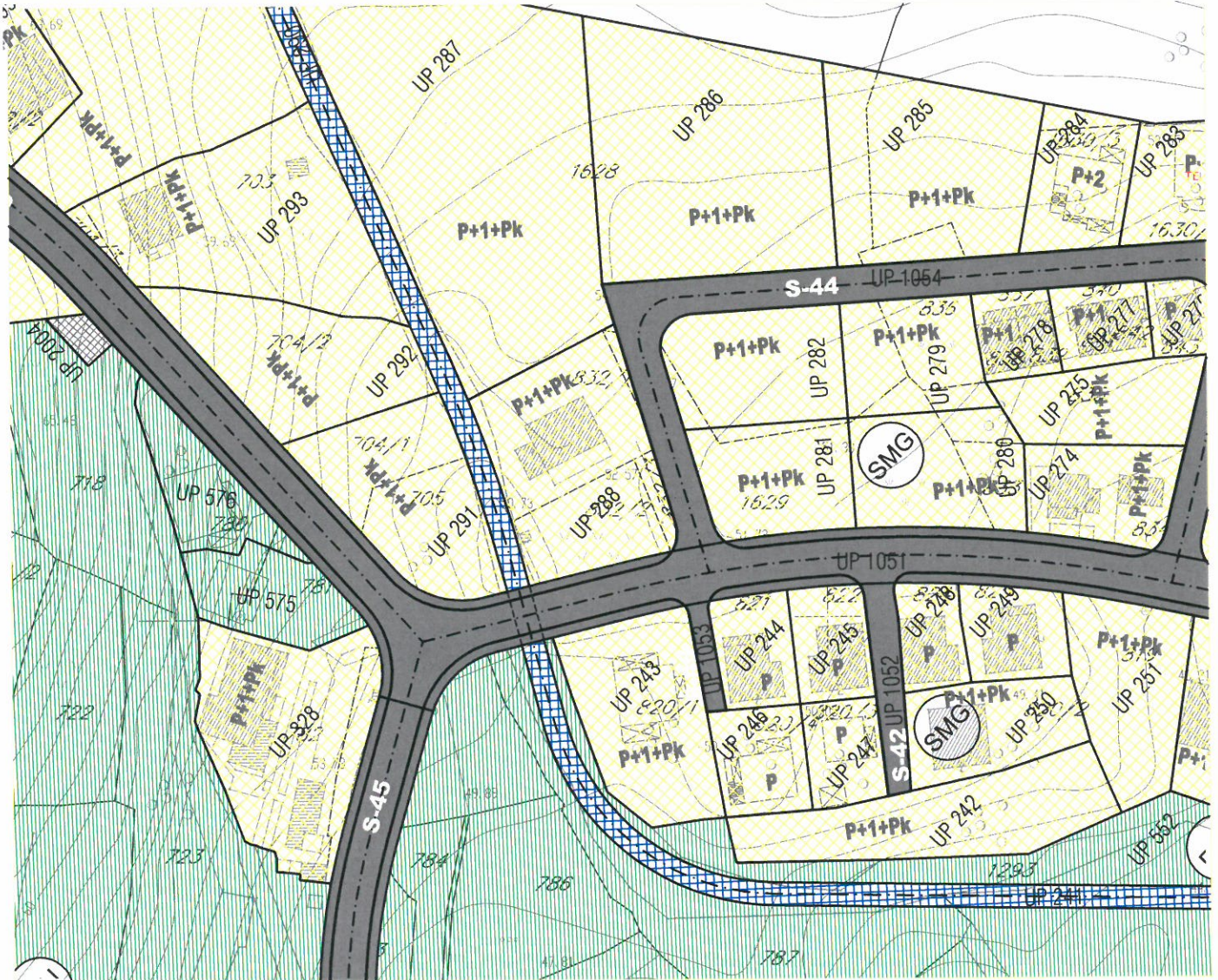


Savjetnik za geodetske poslove:
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA PLAN NAMJENE POVRŠINA R 1:1000

Za UP 288



LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU—OSNOVNA ŠKOLA

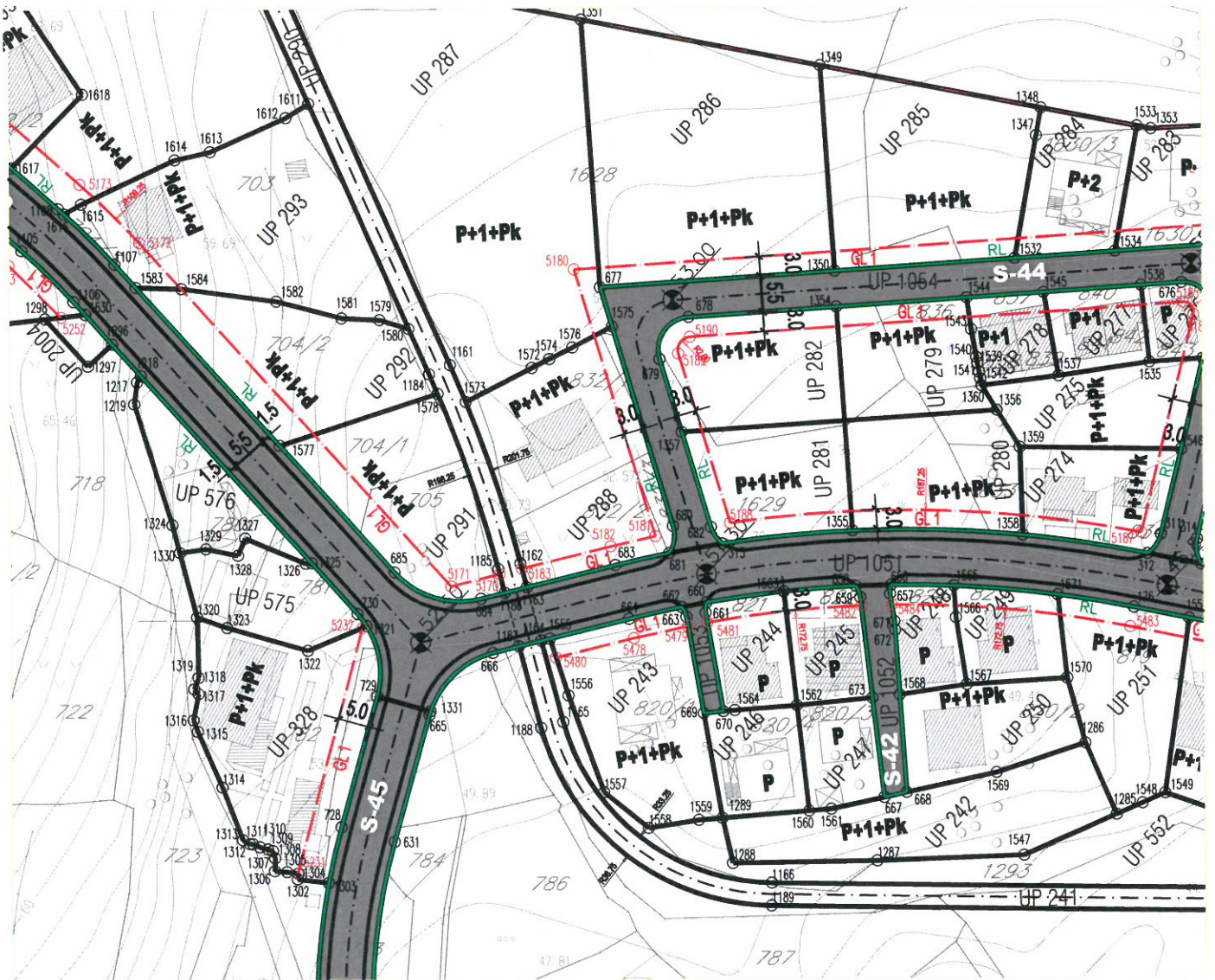
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNOG KORIJENJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	INFRASTRUKTURNE I PROIZVODNO KOMUNALNE POVRŠINE
	VOĐENE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE R 1:1000

Za UP 288



LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADJEVINSKA LINIJA

KOORDINATE UP 288

Br.	Y	X
680	6560376.91	4697814.22
681	6560376.33	4697810.09
683	6560368.10	4697808.26
1162	6560353.59	4697808.60
1163	6560354.56	4697804.92
1572	6560355.50	4697838.50
1573	6560345.34	4697833.33
1574	6560358.17	4697839.85
1575	6560367.76	4697844.80
1576	6560361.71	4697841.61

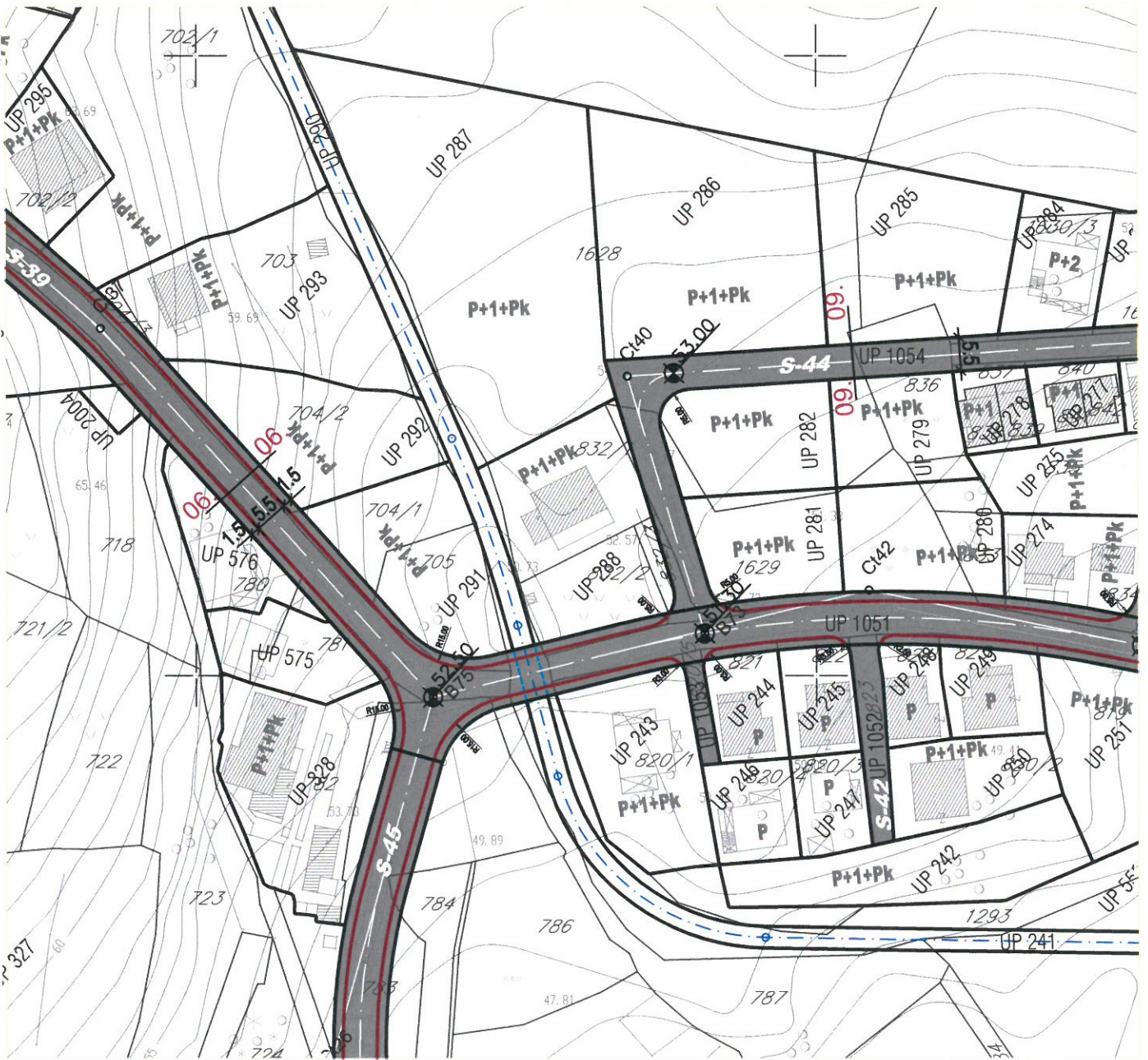
KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

Br.	Y	X
5180	6560362.01	4697853.57
5181	6560374.22	4697812.72
5182	6560367.38	4697811.17
5183	6560353.80	4697807.83

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA PLAN SAOBRAĆAJA R 1:1000

Za UP 288



LEGENDA



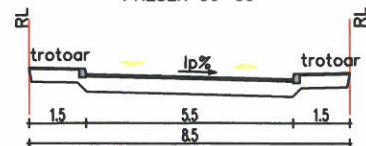
Granica DUP-a



Saobraćajne površine

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

PRESEK 06-06



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

Jelena Tošković

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA

PLAN ZELENIH POVRŠINA R 1:1000

UP 288



LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

	PARK – ŠUMA
	SKVER
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

	PARK – ŠUMA
	SKVER
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO OBJEKATA PROSVETE

	ZELENI ZAŠTITNI POJAS
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	VOĐENE POVRŠINE



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

J.P. "VODOVOD I KANALIZACIJA" Tivat
Broj: 2225/2250
Tivat, 04.11.2013.

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT
TIVAT
Primljeno: 05-11-2013
Org. jed. Broj Prilog Vrijednost
0902-586/6



J.P. 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

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-586/5 od 21.10.2013 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na UP 288- katastarskoj parceli broj 832/1,832/2 i 832/3 KO Mrčevac, a na zahtjev CASTELLI ANA 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 prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama.

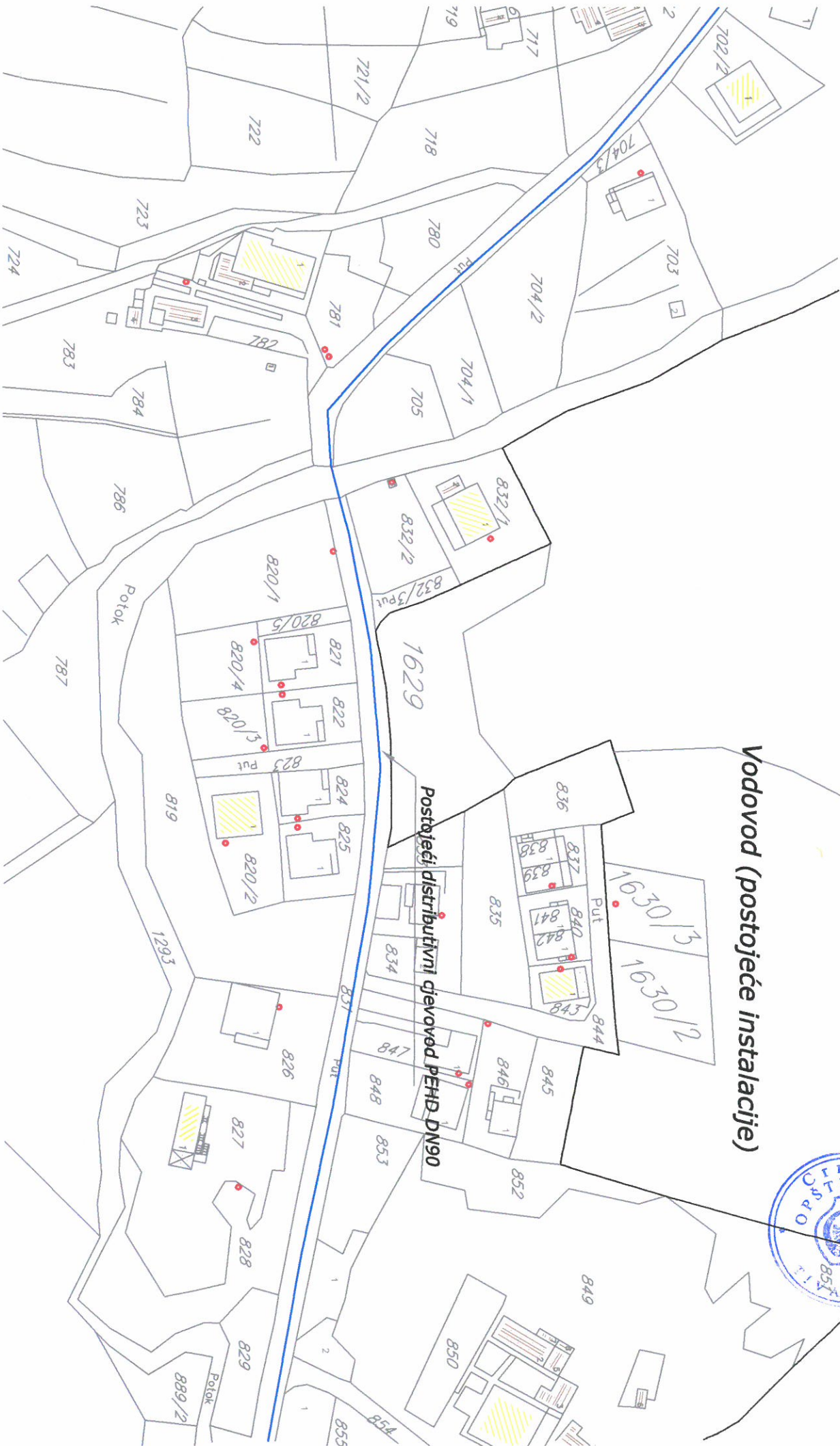
PRILOG: -mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 04.11.2013 god.

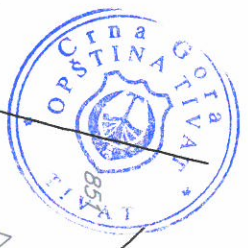
DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Arhivi

DIREKTOR
Čedomir Lukić, dipl.ing.
J.P. "VODOVOD I KANALIZACIJA" sa p.o.
TIVAT

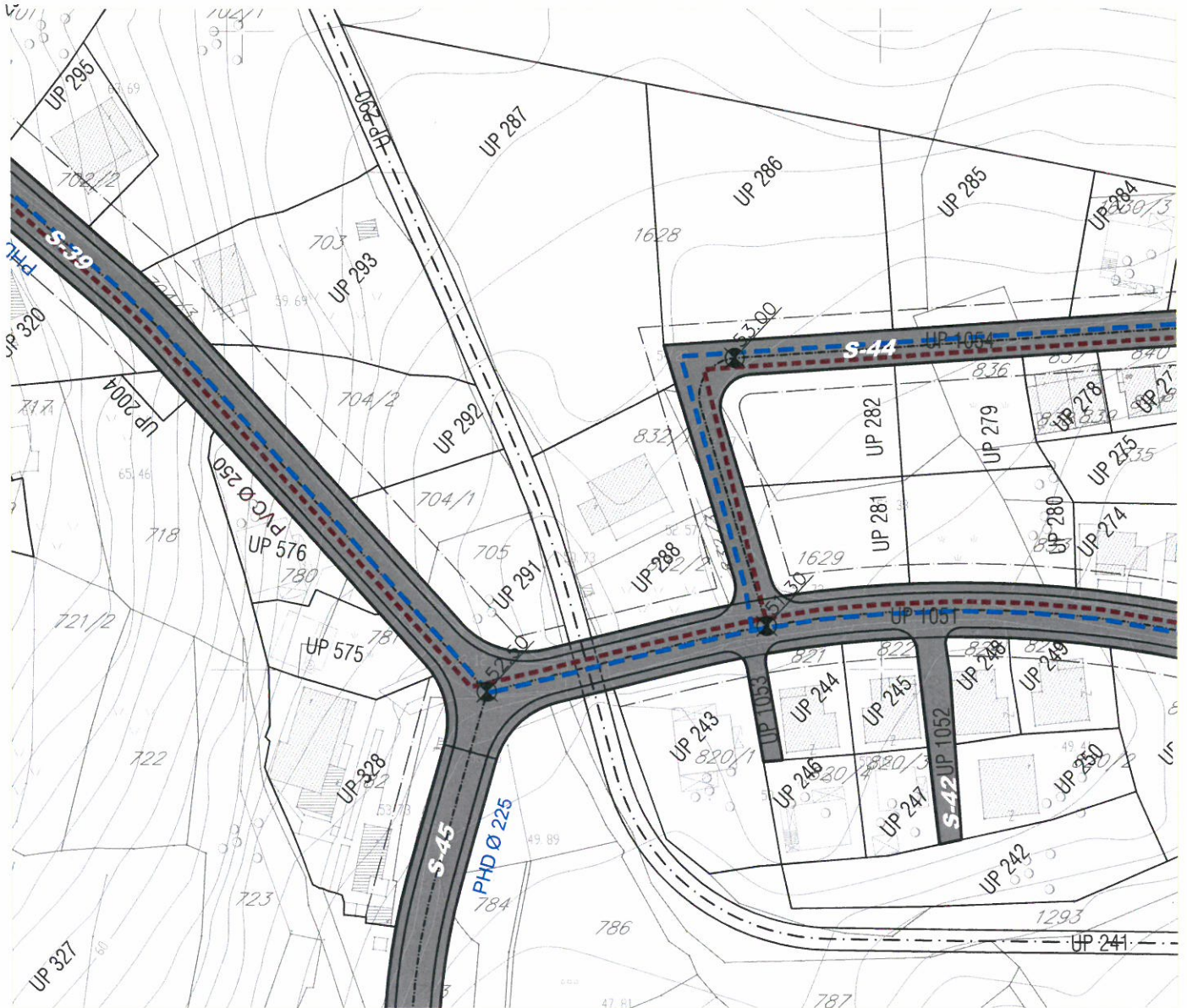


Vodovod (postojeće instalacije)



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000

Za UP 288



LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA

VODOSNABDIJEVANJE

	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANA BUSTER STANICA

FEKALNA KANALIZACIJA

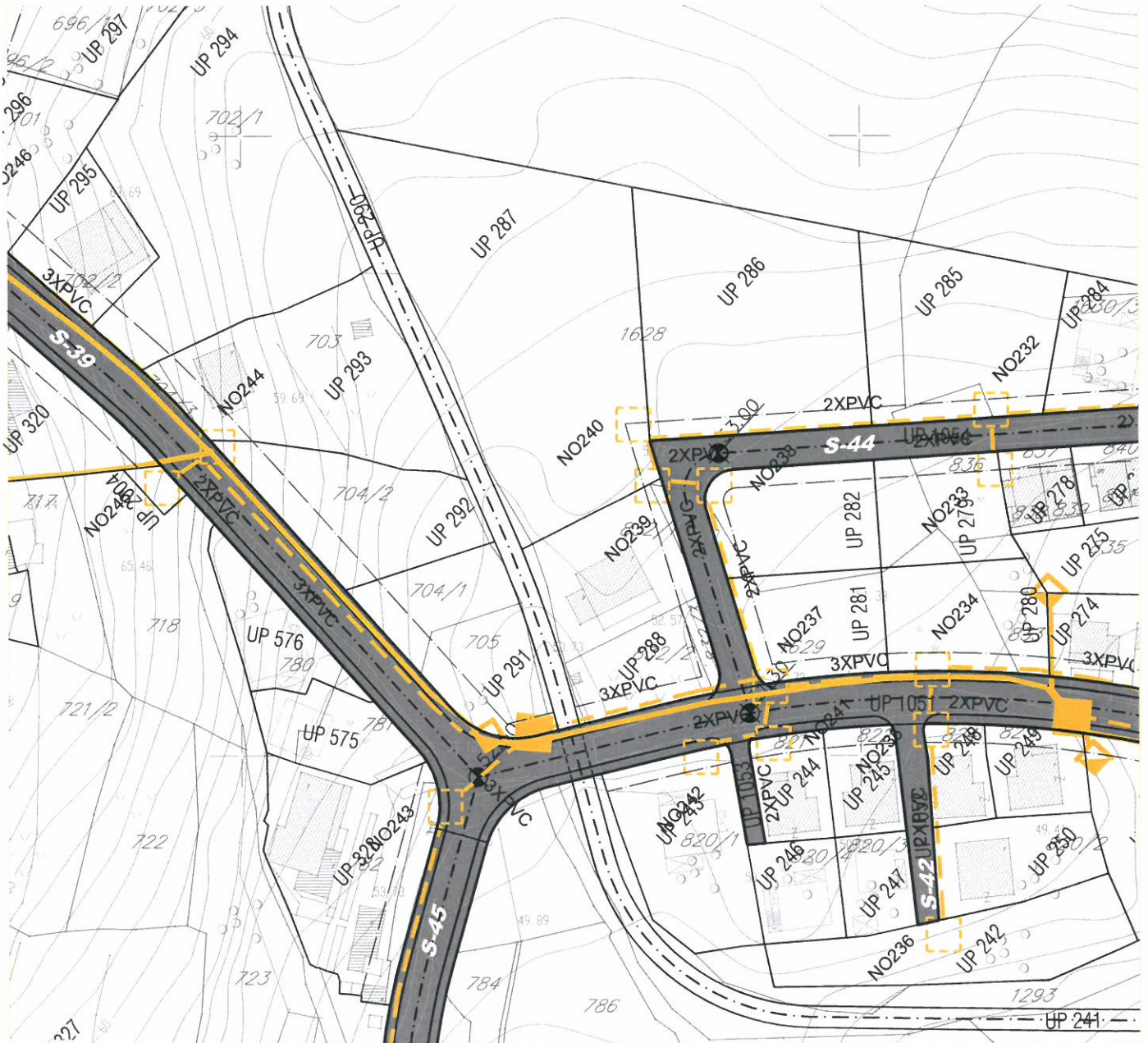
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
--	-----------------------------



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA PLAN TELEKOMUNIKACIONIH INFRASTRUKTURA R 1:1000

Za UP 288



LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKJE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD SA 4,3 I 2 PVC CIJEVI 110mm
	TELEFONSKA CENTRALA
	TK OKNO

	TK OKNO KOJE SE REKONSTRUISE
	PLANIRANO TK OKNO
	POSTOJEĆI SPOLJASNJI TK IZVOD-STUBIC
	BROJ PLANIRANOG TK OKNA
	POSTOJEĆI UNUTRASNJI TK IZVOD
	POSTOJEĆI ANTENSKI STUB SA BS T-MOB I TELENOR(PLANIRANA LOKACIJA M-TEL)



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

Jelena Tošković