

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-641/2

Tivat, 10.12.2013.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 25 Odluke o donošenju i sprovođenju Revidovanog i dopunjenog DUP-a »Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica« (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 15/88 i 14/95), na zahtjev Bokun Mare iz Tivta , Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** postojećeg stambenog objekta na **kat.par.br. 3526 KO Tivat**, u zahvatu DUP-a „**Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica**“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

Urbanistička parcela je formirana od **kat.par.broj 3526 KO Tivat** , u planu označena kao »**postojeća stambena parcela i objekat**«. Na predmetnoj lokaciji je izgrađena stambena zgrada koja je u planu koja je u planu označena sa »**R**« što omogućava rekonstrukciju odnosno dogradnju prema kapacitetu urbanističke parcele koji je određen koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele.

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

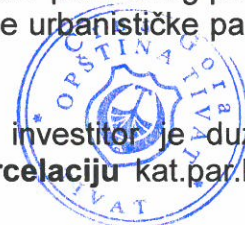
U okviru urbanističke parcele, a u zoni izgrađenog gradskog zemljišta, svaki objekat može biti **poslovno-stambeni**, ukoliko prostor ispunjava zakonske uslove za obavljanje određene djelatnosti. Djelatnosti u ovim objektima svojim karakterom ne smiju da narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja,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

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Prema Listu nepokretnosti- prepis 952 ,broj 121-956-2-330/2013,površina kat.par.br. 3526 KO Tivat je 355 m². Takođe ,prema listu nepokretnosti broj 952 na parceli se nalazi objekat označen kao zgr.br.1(„Porodična stambena zgrada“) gabarita 91m², spratnosti 1P,bez tereta i ograničenja.

Od površine katastarske parcele odbija se dio parcele koji ulazi u trasu planiranog proširenja saobraćajnice,odnosno raskrsnice. Shodno tome površina predmetne urbanističke parcele je **cca 338m²** i na tu površinu se računaju parametri.

Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan da **formira** predmetnu urbanističku parcelu odnosno da izvrši **preparcelaciju** kat.par.br.**3526 KO Tivat** prema datim uslovima parcelacije.



Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

površina predmetne urbanističke parcele	cca338m ²
max procenat zauzetosti	40%
max zauzetost na predmetnoj urbanističkoj parceli	cca135,20m ²
max indeks izgrađenosti	0.75
max BRGP na predmetnoj urbanističkoj parceli	cca 253,20m ²
max spratnost objekata	P+1+Pk ili P+2
max visina objekta	11m

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

U zonama izgrađenog gradskog zemljišta dozvoljena je dogradnja (i nadogradnja) uz postojeće stambene objekte, ukoliko urbanistički parametri nisu iskorišćeni do nivoa datih planom. Građenje fizički nezavisnih objekata nije dozvoljeno. Dogradnja mora da bude fizički u dodiru sa postojećim objektom, ali može da bude organizovana kao funkcionalno nezavisna stambena (poslovna) cjelina. Za dogradnju i nadogradnju važe uslovi kao za nove objekte. Građevinska i regulaciona linija prema ulici su određene na grafičkom listu "Nivelaciono regulacioni plan". Odstupanja od građevinske linije dozvoljeno je prema unutrašnjosti parcele, ne i prema regulacionoj liniji.

- Minimalna udaljenost zadnje građevinske linije od granice urbanističke parcele je **2m**. Novoizgrađeni objekat i dogradnja uz postojeći, ne smije da zatvara više od **30°** od linije horizonta naviše, gledano sa najnižih prozora stambenih prostorija u postojećim kućama oko njega. Posmatrani ugao je onaj između horizontalne prave položene u visini očiju i prave povučene između najviše tačke sljemena nove kući i najniže tačke otvora.

- Bočne građevinske linije novih objekata ili dogradnji uz postojeće mogu biti:

- na granici urbanističke parcele ako je susjedni objekat udaljen najmanje 1 metar od iste granice parcele a na odgovarajućoj fasadi nema prozora ili su prozori na pomoćnim prostorijama. U ovom slučaju ni novoizgrađeni objekat nema otvore na fasadi koja je na granici parcele, a krov je riješen tako da se kišnica sliva na vlastitu parcelu.

- ako su na bočnoj fasadi novog ili susjednog objekta prozori stambenih prostorija, fasada mora biti udaljena od granice sa susjednom fasadom min. 3 metra.

- ako se na bočnoj fasadi novog ili susjednog objekta nalaze prozori pomoćnih prostorija ili ih uopšte nema, ili na susjednoj parceli nema objekta, bočna fasada je na min. 1 metar od granice urbanističke parcele.

- Na parceli se mogu graditi **pomoćni objekti** i garaže prema prethodno navedenim urbanističkim pokazateljima stepena izgrađenosti i procenta korišćenja tla. Pomoćni objekti **moraju** da budu priljubljeni uz glavni objekat.

- Mogu biti fizički nezavisni ukoliko su ukopani, tako da im je samo prednja fasada slobodna, a krovna površina predstavlja terasu u nivou terena. Uslovi postavljanja objekta u pogledu udaljenosti od regulacione linije, bočnih i zadnje strane parcele važe i za sve druge pomoćne objekte, garaže ili druge objekte na parceli. Ukoliko pomoćni objekat ne može da se smjesti na istoj regulacionoj liniji sa glavnim objektom on se može graditi u zadnjem dijelu parcele uz poštovanje prirodnih uslova.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

- Kod projektovanja posebnu pažnju obratiti na propisane parametre i građevinske linije. Na postojećim individualnim parcelama gdje se nalaze objekti koji se zadržavaju ili kod kojih je moguća dogradnja, situacija ostaje u postojećem stanju, ali samo za postojeće objekte. Za dogradnje važe uslovi kao za nove objekte.

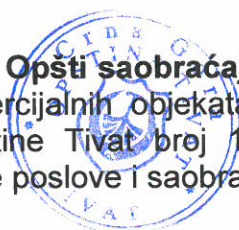
- Maksimalna visina objekta je **11m** računajući od najniže kote trotoara uz objekat do najviše kote sljemena.
- Maksimalna spratnost objekta je **3 etaže** odnosno maksimum **Su+P+1** za teren u nagibu ili **P+1+Pk** ili **P+2** na ravnom terenu pod uslovom sa se ispoštuju indeksi zauzetosti i izgrađenosti lokacije.
- Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture.
- Fasade su jednostavne. Preporučuje se lođe otvorene sa jedne ili dvije strane. Ograde na lođama i spolnjim stepenicama su pune zidane do visine od 1 metra.
- Fasada je zidana kamenom od pravougaonih kamenih blokova sa prevezom napola ili je malterisana i ofarbana fasadnim bojama, a može biti i kombinacija od dvije. Kamena obloga je dozvoljena kao sastavni dio zida sa minimalnom debljinom 10 cm.
- Ukoliko na objektu postoji kamena fasada potrebno je zadržati kao takvu, kao i drvenu stolariju sa griljama i kamene okvire.
- Konzolni balkoni nisu dozvoljeni nego otvorene prostore treba riješavati lođama ili polulođama. Na svim otvorenim površinama preporučuju se pune zidane ograde koje se obrađuju isto kao i fasada ili kombinuju sa betonskim ili željeznim elementima. Željezne ograde kao i ograde od raznih ukrasnih betonskih elemenata ili drvene ograde po Planu nije dozvoljeno raditi.
- Krovovi su dvovodni sa nagibom od 26 do 30 stepeni i pokriveni kanalicom ili mediteran crijepom.
- Na krovovima mogu biti krovni prozori ili vidovnice. Preporučuje se izgradnja vidovnica sa jednovodnom krovnom ravni koja ima blaži nagib od osnovnog krova.
- Širina strehe na dužim fasadama (horizontalna streha) je maksimalna 25 centimetara u odnosu na fasadni zid.
- Na zabatnim zidovima prepust strehe je max. 10 centimetara.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parcela ima obezbjeđen kolski pristup direktno sa postojeće saobraćajnice.

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

Napomena: Sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-152 od 30.05.2013.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.



5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj
- **Akt EPCG FC Distribucija** br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine
- **Tehnički uslovi** za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat
- **Uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011.god.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

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

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

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

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

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

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

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

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

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar) i oštrijal. U jesen ili zimi često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu. Za šire područje Tivta (Tivat, Donja Lastva, Lepetane) karakteristična je risanska bura, koja se iz Risanskog zaliva probija kroz tesnac Verige i Tivatski zaliv. Pod njenim jačim udarom je sjeverni dio (Lepetane), dok u samom naselju njen uticaj slabi. Ovdje su česti jugozapadni i jugoistočni vjetrovi. Ovo je Reljef, tipovi tla, klima, uticaj antropogenih faktora i ostalih ekoloških faktora uticali su na formiranje florističkog sistema. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.



7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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

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

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

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 , 05/08,86/09 i 32/11) i pratećim propisima,

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).

- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),

- zaštite na radu, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG“ br. 79/04,SL.List CG 26/10,73/10,40/11), a za potrebe građenja objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05,“SL List CG“br.40/10) nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu

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 mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

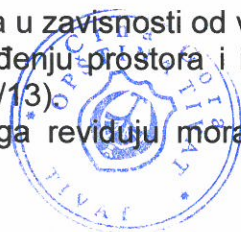
Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanizacionog sistema.

9. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** za rekonstrukciju predmetnog/ih objekta u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11,35/13,39/139 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6. Projektna dokumentacija se radi za objekat i uređenje urbanističke parcele. Projekat mora da sadrži situaciju u mjerilu 1:200 ,izrađenu i ovjerenu od strane licencirane geodetske kuće.

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 , 34/11,40/11,47/11,35/13,39/13)

Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.



10. GRAFIČKI PRILOZI

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

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

Savjetnik za građevinarstvo i urbanizam
Maja Popović, dipl.ing.građ.

Maja Popović

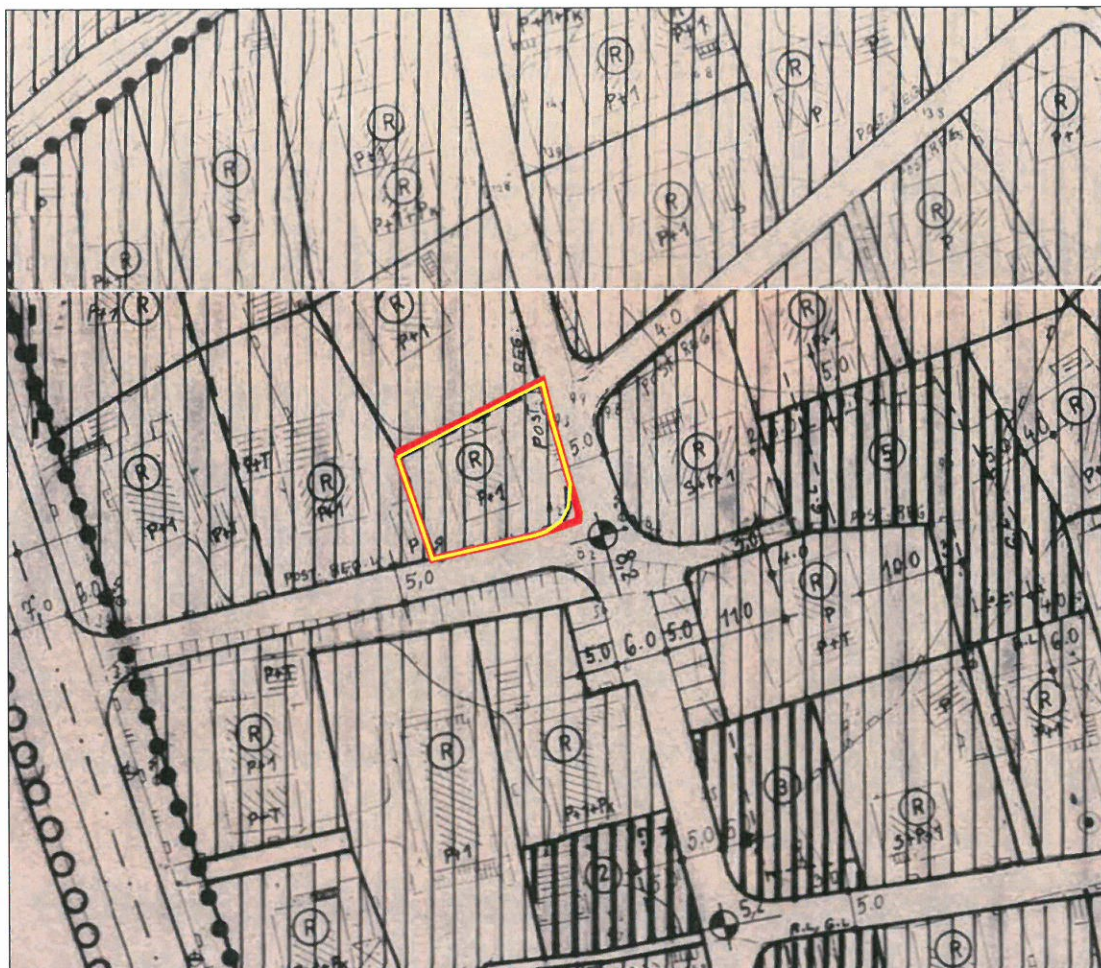


Sekretar
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Bokun Mara, Marići bb, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

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



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

LEGENDA:

— **Granica kat.par.br. 3526 K.O. TIVAT**

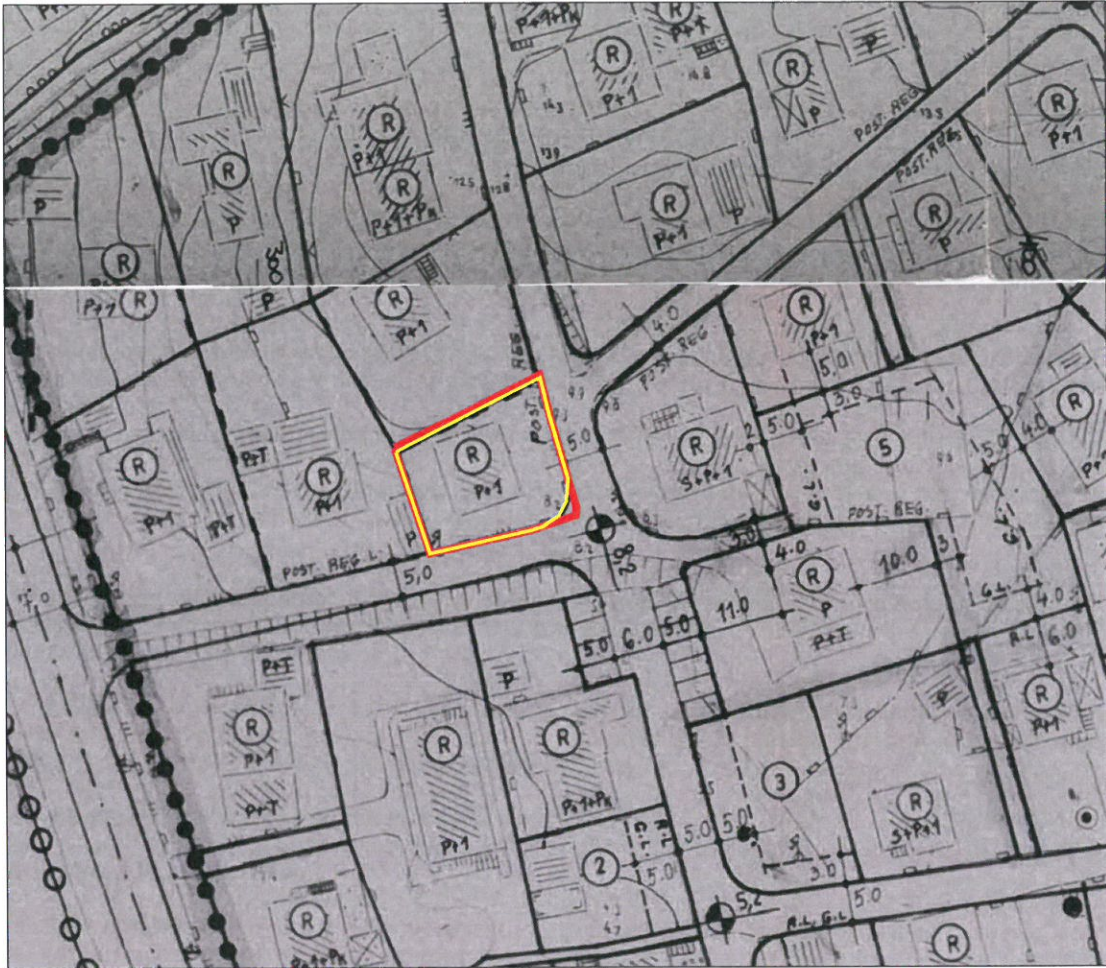
— **granica lokacije**

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



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

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



Sa lista: Regulaciono nivelacioni plan, R 1 : 1000

LEGENDA:

- **Granica kat.par.br. 3526 K.O. TIVAT**
- **granica lokacije**

<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">R.L.</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">R.L.</td></tr> </table>	R.L.	R.L.	regulaciona linija, granica parcele	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">G.L.</td></tr> </table>	G.L.	građevinska linija	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">F</td></tr> </table>	F	objekti sa UTU za funkcionalnu adaptaciju	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">R</td></tr> </table>	R	objekti sa UTU za rekonstrukciju i dogradnju	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">O</td></tr> </table>	O	objekti sa UTU održavanja	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">3</td></tr> </table>	3	novoplanirana stambena izgradnja sa brojem stanova	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">500 m²</td></tr> </table>	500 m ²	novoplanirane parcele javnih i centralnih sadržaja sa planiranom izgrađenom površinom	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">•</td></tr> </table>	•	objekti predviđeni za rušenje	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;"> </td></tr> </table>		zona morskog dobra	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Ru</td></tr> </table>	Ru	parcele zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika sa konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika	<table border="1" style="width: 100px; height: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;"> </td></tr> </table>		rezervisane površine za namjene po GUP-u (neobilježeno je individ.stan. ostale površ. prema upisanoj namjeni
R.L.																																	
R.L.																																	
G.L.																																	
F																																	
R																																	
O																																	
3																																	
500 m ²																																	
•																																	
Ru																																	

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