

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 0902-743/2

Tivat, 12.12.2013.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 i 35/13) i člana 4 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Donja Lastva« («Sl.list CG-opštinski propisi» br. 3/13), na zahtjev Uskoković Vjekoslave iz Tivta ,Donja Lastva bb, za rekonstrukciju stambenog objekta na kat.par.br.498 KO Donja Lastva ,Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** objekta „mješovite namjene“ na urbanističkoj parceli **UP267** koja je formirana od kat.par.br. **498 KO Donja Lastva**, u zahvatu DUP-a „Donja Lastva“

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

U okviru urbanističke parcele **UP 267** planira se objekat „mješovite namjene“, a predviđena intervencija za datu parcelu je **zadržavanje postojećeg objekta sa mogućnošću dogradnje i nadogradnje**.

U okviru ove namjene pored stanovanja moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju, a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smještaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju.

Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. U objektima uz Jadransku magistralu, pored stanovanja u objektima se u cilju formiranja linijskog centra moraju u prizemljima organizovati i djelatnosti.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP 267 je formirana od dijela kat.par.br. 498 KO Donja Lastva. Prema Listu nepokretnosti –prepis 391 broj 121-956-2-3972/2013 površina kat.par.br. 498 KO Donja Lastva je 1180 m² i na njoj se nalazi zgrada br.1 („porodična stambena zgrada“) gabarita 105 m², spratnosti P i zgrada br.2 („garaža“) gabarita 45m², bez tereta i ograničenja . Površina **UP 267** je **1.055,94m²** i na tu površinu se računaju **parametri**.UP 267 je definisana koordinatama tačaka **2428, 2429, 2427, 2426, 2424, 2423, 2422, 2421, 2420, 2419, 2430** koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*.

U tabeli planiranih kapaciteta definisana je maksimalna građevinska površina pod objektima, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekata. Takođe su definisani i indexi zauzetosti i izgradjenosti na urbanističkoj parceli.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela	UP267
vrsta radova	Rekonstrukcija
planirana namjena	Mješovita namjena
površina urbanističke parcele (m ²)	1055,94m²
ostvareni indeks zauzetosti	0.40
max površina pod objektom	422,38m²
max indeks izgrađenosti	1.20
max planirana izgrađenost	1267,13m² BRGP
max planirana spratnost objekta	Su+P+2+Pk

Napomena :

- Do podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole investitor je dužan formirati urbanističku parcelu prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj lokaciji. Nepostupanje po navedenom imaće za posljedicu neizdavanje građevinske dozvole.

- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je **300 m²**. Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je **12m**, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda.
- Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbansitičkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze **dužni su ih održavati** (čistiti).“
- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zaštitnim koridorm postojeće infrastrukture. Ona pretstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafickim priložima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje plana“.
- **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 slemena ili venca 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, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehnicke 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 visinaž prizemne etaže na mestu prolaza iznosi **4,5 m**.
- **Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

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 deo 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 delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje 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.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

3. USLOVI ZA POSTOJEĆI OBJEKAT

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani bez obzira da li su prekoračili planom zadate parametre i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji su prikazani u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati.
- **Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namenu u okviru koje se nalaze.**
- Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namenu u okviru koje se nalaze.
- Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susadne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost suseda ili da nadograđeni deo bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.



- Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti **1.2m** na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju. A maksimalna visina objekta, ukoliko se objekat nadograđuje **14m**.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima.
- **Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.**
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele.
- Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno **P**.
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.
- Nije dozvoljena prenamena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne delatnosti.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

- **Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.**
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili ukoliko se radi o većim parcelama moguće je postaviti dva ili više objekata zavisno od funkcionalne organizacije približno iste površine s tim da nijedan objekat ne prekorači **500m² BRGP**.
- Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadatu namenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane idr.)
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele **0.4**
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2** osim na urbanističkim parcelama površine manje od 300m² gde se postojeći objekti mogu nadgraditi i dograditi od indeksa izgrađenosti 1.0.
- Maksimalna spratnost objekta je **Su+P+2+Pk**, a visina objekta **14m** od najniže kote oko objekta do slemena.
- U okviru objekta moguće je organizovati i podrumsku etažu koja nesme nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži organizuje garažiranje ili tehnička prostorija iste ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Kod postavljanja objekata na nagnutom terenu (posebno na većim parcelama) težiti preraspodeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovnna visina nadzitka mora biti **1.2m** na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je **2.0m**.
- Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne sme mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svetlost.

- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.

5. USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent pre svega u nasleđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.
- Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

- **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

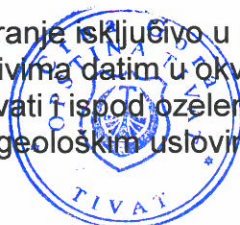
6. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parcela ima kolski pristup sa ulice (u planu presjek G-G).

Smjernicama plana je definisano da se za urbanističke parcele koje su vezane direktno na Jadransku magistralu (budući bulevar) zadržavaju postojeći priključci gdje god ih nije moguće saobraćajno opslužiti na drugi način.

Prilaze urbanističkim parcelama projektovati sa širinom od **min. 3.0m** za dužine do **45m** a **3.5m** za dužine do **75m**. Pješački prilazi parcelama su obavezni.

Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez



ograničenja eteža pod zemljom. Parkiranje je moguće obezbediti i na parceli u neposrednom kontaktu ukoliko je ona istog valasnika.

- Veliki deo plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju rešava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.
- U zonama stanovanja sa delatnostima ili višeporodičnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele. Takođe je moguće organizovati parkiranje na opštinskim parcelama uz saobraćajnice ili kao ulično- podužno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi namenjeni su prvenstveno za potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i za potrebe parkiranja na urbanističkih parcela koje nemaju obezbeđen kolski prilaz. U slučaju veće visinske razlike između obodnih saobraćajnica ili duž jedne saobraćajnice (serpentine), u okviru zelenih površina, na pojedinim parcelama planirana je izgradnja garaža, kojima se pristupa sa donje (niže) saobraćajnice, dok je sa gornjeg nivoa planirano ozelenjavanje. Ove parking, ili garažne površine zadovoljavaće potrebe za parkiranjem na pripadajućim parcelama individualnog ili višeporodičnog stanovanja ili poslovnih sadržaja, ili potrebe za parkiranjem najbližih sadržaja.
- Parkiranje i garažiranje putničkih vozila u okviru javnih parking površina rešiti prema grafičkom prilogu gde su obeležena sva parking mesta za upravno parkiranje, dimenzija 2.5/5m i podužno parkiranje dimenzija 5.5x2.5m. U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa preporukom da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500m² parkiranje reši izgradnjom garaža u suterenu objekta. Podrazumeva se da za garažiranje u suterenu objekata treba predvideti rampe. Parkiranje se može organizovati na parcelama uz saobraćajnice kao ulično- podužno ili upravno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi moraju zadovoljavati prvenstveno potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i potrebe parkiranja na urbanističkih parcela koje nemaju obezbeđen kolski prilaz.
- **Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sledeće normative i to:**

Planirano stanovanje: 1 PM/stan

Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana

Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice

Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP

Poslovanje i administracija: 1 PM na 50m² BRGP

Dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1 PM na 30 do 55m² BRGP

Ograđivanje parcela prema drugim namenama moguće je živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m.

Visina ograde se meri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno 1.1m. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika. Ograđivanje prema javnim površinama moguće je takođe živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m osim prema Jadranskoj magistrali gde je ograđivanje moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine 1.4m gde je parapetni deo od kamena visine 50cm. Pojedine parcele zavisno od delatnosti koje se u objektu obavljaju ne moraju se ograđivati.

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.

- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su deo parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.

Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj meri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa delatnostima pa uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenima. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem delu okućnice. Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

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**.

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.godine, izdatu od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Ukoliko investitor predvidi komercijalne djelatnosti u prizemlju stambenog objekta, sastavni dio ovih utu uslova su i Opšti saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za



izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata Opštine Tivat ,broj 1006-152 od 30.05.2013.godine ,izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove

Napomena : Preko predmetne kat.par.postavljen je postojeći cjevovod ,sa zonom zaštite cjevovoda,odnosno zaštitnim koridorom cjevovoda kojim je definisana privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr),i ista predstavlja liniju do koje se može graditi objekat.

8. PRIPODNE KARAKTERISTIKE

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom delu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom gradom i tektonskim sklopom.

Inženjersko - geološke karakteristike

U geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Tivatski zaliv je centralni basen Bokokotorskog zaliva i drugi po veličini nakon HercegNovskog zaliva. Prosečna dubina zaliva je 25,5 m. Najdublji je u središnjem i zapadnom delu, a najplići u jugoistočnom delu. S Kumborskim tesnacem (širine 730 m) je povezan sa spoljašnjim HercegNovskim zalivom, a s tesnacem Verige (širine 340 m) povezan je s unutrašnjim delom Bokokotorskog zaliva (Kotorski i Risanski zaliv). Uticaj slatkih voda je prvenstveno sezonskog karaktera, i to uglavnom preko rečica Široka rijeka i Gradiošnica i nekoliko sezonskih potočića koji sakupljaju vodu iz Tivatskog, odnosno Grbaljskog polja. Na hidrografske karakteristike zaliva dominantan uticaj imaju dva susedna zaliva s kojima izmjenjuje vodene mase preko dva ranije spomenuta tesnaca. Strujanje vodenih masa u zalivu je slabog intenziteta, osobito u toplijem delu godine. U hladnijem delu godine u centralnom delu zaliva u površinskom sloju prevladava izlazno strujanje prosečne brzine 5-23 cm/s. Intenzitet strujanja je najslabiji u istočnom delu zaliva, a najveći u zapadnom delu na spojnici Verige-Kumbor. Crnogorsko primorje je zaštićeno od delovanja vetrova s kopna. Tivatski zaliv je posebno zaštićen. U području zaliva procenat učestalosti tišine je izrazito visok, godišnji prosek iznosi 49 %, dok u letnjem i jesenjem periodu iznosi 52%.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha Tivta ima srednje mesečne maksimalne vrednosti u najtoplijim mesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mesecima ima prosečnu vrednost oko 2°C, dok u letnjim mesecima ta vrednost iznosi oko 17°C. Ekstremne mesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomeranje granica. Apsolutno najviše vrednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u letnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Letnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u proseku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u proseku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosečno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mesec decembar, januar i februar, a u retkim slučajevima i mart. Srednja godišnja količina **padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m².



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

Vrednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62% u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dela godine, nasuprot letnjem periodu kada su ove vrednosti male. 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). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

Vjetar, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi 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 %). Prosečno su najjači vjetrovi iz smera N i NE srednje jačine 3,9, odnosno 3,2 bofora. U ljetnom razdoblju severozapadni vetar je 5-6 puta zastupljeniji više od bilo kojeg drugog vjetra.

Geološko – seizmičke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju u globalu geološki najmlađe stijene. Široki priobalni pojas i niži pristranci uz Tivatsko polje izgrađeni su od sedimenata kvartarne i paleogenske starosti. Tu prevlađuju uglavnom aluvijalne (holocenske) naplavine preko kojih je mestimično nataložen debeo sloj mulja.

Podaci ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom delu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9^o MCS skale.

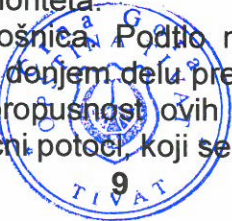
Sa makroseizmičkog stanovištva teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabeleženi, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine oko **9 stepeni MCS skale** u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor velikim delom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Hidrogeološke karakteristike i pojave

U hidrološkom pogledu područje Opštine Tivat po svojim karakteristikama izdvaja se od ostalih područja na Crnogorskom primorju. Na hidrološke posebnosti utiču klimatske odlike, blizina mora, morfološke odlike, elementi reljefa, geološke prilike terena i stijenski masiv u zaleđu. Zaleđe Tivta je poznato po obilnim padavinama čija srednja godišnja količina iznosi 1990 mm.

Pod uticajem podzemnih i površinskih voda nastaju geološki procesi koji se manifestuju u vidu spiranja, krunjenja, odrona, stvaranja vododerina i jaruga. S obzirom da je više od jedne trećine područja koje pokriveno slivnim područjima, jasno je kakve probleme stvaraju inženjersko-geološki procesi i pojave. Iz tog razloga je odvođenje površinskih voda na ovom području jedan od prioriteta.

Najveći vodotok predstavlja Gradiošnica. Podtlo na ovom području je izgrađeno od flišnih naslaga gornjeg eocena, a u donjem delu predstavlja naslage aluvijalnog nanosa debljine sloja d=15-30 cm. Vodopropusnost ovih slojeva je veoma niska, pa se za vreme pljuskova formiraju mali bujični potoci, koji se ulivaju u reku Gradiošnicu.



U gornjem toku reke su veoma izraženi erozioni procesi, dok je u svom donjem toku korito reke potpuno uređeno. Osim toga, uzvodni delovi slivnog područja, koje se pružaju prema periferiji grada Tivta, su u stadijumu napuštenih bujičnih tokova koji moraju biti rehabilitovani u cilju njihovog integrisanja u pouzdan sistem za odvođenje atmosferskih voda.

Pedološke karakteristike

Od obale ka zaleđu nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta. Duboka crvenica i duboka Buavica pod izmenjenim uslovima pedoklime, gube znatan procenat organskih materijala, te kao posledica toga, javlja se smeđa boja ovih zemljišta. Unutar ova dva tipa, na glinovitim, laporovitim i drugim trošnim podlogama, stvara se smeđe zemljište. U zoni uticaja Jadranske klime to je smeđe primorsko zemljište na flišnoj seriji, a u planinskoj zoni to je smeđe humusno zemljište. U okviru naselja duž priobalnog pojasa Opštine Tivat, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama. Radom reka i potoka duž priobalnog dela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta. diluvijum i aluvijalno-diluvijalna zemljišta. Dramatičan reljef karakteriše malo učešće poljoprivrednog zemljišta, značajno učešće šumskog, ali degradiranog zemljišta i relativno veće učešće neplodnog zemljišta.

Vegetacija

Na području opštine Tivat, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (česmine – *Quercus ilex* i crnog jasena *Fraxinus ornis*), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti. Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa: niži submediteranski pojas i viši submediteranski pojas.

Niži submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 – 500 mnv. Čine ga biljne zajednice bjelogradića (*Carpinus orientalis*) i kostrike (*Ruscus aculeatus*). Znatna deo šume je degradiran, pa dominiraju šikare i šibljaci. U zaleđu se mogu uočiti monokulturne sastojine šuma alpskog i crnog bora.

Viši mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnv. Zbog jačeg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove šume i šikare, kamenjari, pašnjaci i livade.

9. 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.

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

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.

10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

Smernice za zaštitu životne sredine

Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupaka izrade, a prema važećem Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (SL.List RCG br.80/05, SL.List CG br.40/10,73/10,40/11 i 27/13)

Zaštita od potresa

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96) a uz poštovanje smernica nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalnih i opštinskih planova zaštite i spašavanja.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaže za putničke automobile od požara i eksplozija („SL.List Srbije i Crne Gore „br.31/05)

Predvidjeti mjere zaštite na radu ,shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („SL.List SCGbr.79/04, SL.List CG br.26/10,73/10,40/11)

Mjere zaštite od epidemije

Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovedenjem ovih mera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

Mere za obezbeđenje potreba odbrane

Prema dopisu Ministarstva odbrane Crne Gore dostavljenog za potrebe izrade ovog plana Ministarstvo nema potrebu za lokacijama posebne namene u zahvatu ovog plana. Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PUP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

Uslovi za odvoz i distribuciju otpada

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je u grafičkom prilogu i prilagođen je rasporedu koji je dobijen od nadležnog komunalnog preduzeća. U skladu sa potrebama naselja planirane su i dodatne lokacije a koje su prikazane u grafičkom prilogu. Svaki novi objekat na rubu pripadajuće parcele u neposrednoj blizini ulice mora imati ograđen prostor sa adekvatnim brojem i kapacitetom posuzda za selektivno odlaganje otpada, a što se mora definisati tehničkom dokumentacijom.

Planirani raspored kontejnera prilagoditi tehničkoj dokumentaciji koja se radi na nivou opštine a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 80/05), Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou , Članom 36 Odluke o komunalnom redu opštine Tivat (Sl.list RCG 43/06), Lokalnim planom upravljanja otpadom za Opštinu Tivat za period od 2009.do 2013.god. (Opštinska Odluka od 23.07.2009.god.).

Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada (“Sl.list Crne Gore, broj 60/10). Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mera kojima se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je sprečena znatnija izmena pejzažnih vrednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,



- zadržavanju autentičnosti prostora u celini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

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

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera 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
- U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
 - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
 - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
 - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti.

Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevavanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod **gradnje novih objekata** važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.



Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

12. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezana da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko tehničkih uslova .

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i situacije terena, investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** za izgradnju objekta u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11,35/13,39/13) i Crnogorskog standarda MEST EN 15221-6. 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 navedenog 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: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za izgradnju i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

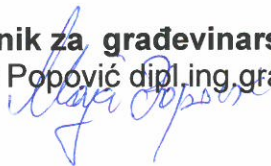
13. GRAFIČKI PRILOZI

- Tabela prikaz kapaciteta po urbanističkim parcelama;
- Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:1000;
- Smjernice za sprovođenje plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, regulacije i UTU R 1:1000;
- Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije R 1:1000;
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:1000;



- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacionih infrastrukture R 1:1000;

Savjetnik za građevinarstvo
Maja Popović dipl.ing.građ



Sekretar
Tatjana Jelić, dipl.pravnik



Dostaviti:

- Uskoković Vjekoslava , Donja Lastva bb, Tivat ✓
- Uprava za inspekcijske poslove ul.Đoka Mirašvića 21-Urbanistička inspekcija
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

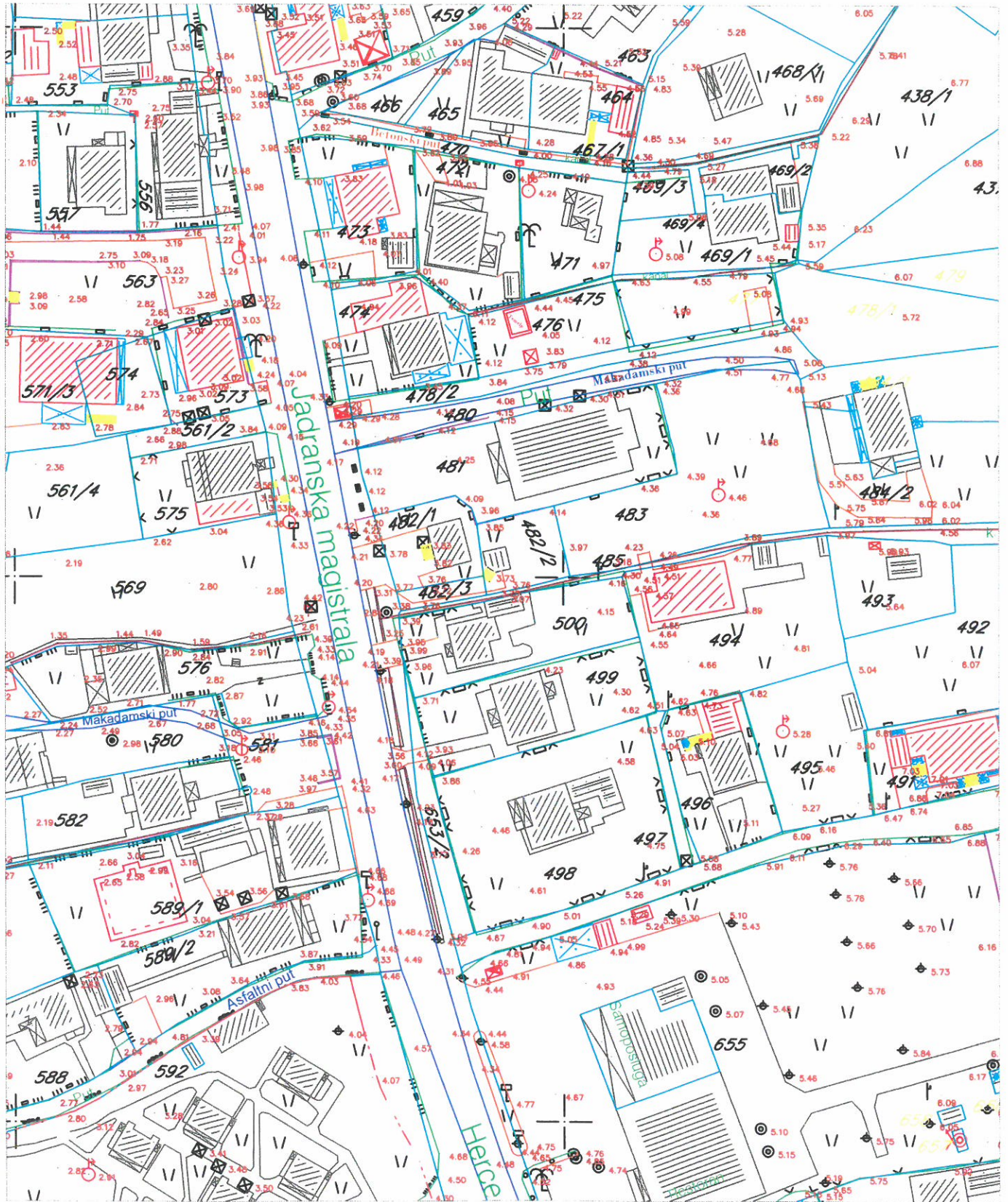
UP253	347,17	Su+P+2+Pk	138,87	416,60	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP254	328,11	Su+P+2+Pk	131,24	393,73	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP258	303,63	Su+P+2+Pk	121,45	364,36	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP259	376,24	Su+P+2+Pk	150,50	451,49	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP260	358,47	Su+P+2+Pk	143,39	430,16	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP261	491,08	Su+P+2+Pk	196,43	589,30	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP262	478,52	Su+P+2+Pk	191,41	574,22	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP263	612,36	Su+P+2+Pk	244,94	734,83	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP265	554,68	Su+P+2+Pk	221,87	665,62	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP266	621,67	Su+P+2+Pk	248,67	746,00	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP267	1055,94	Su+P+2+Pk	422,38	1267,13	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP286	1136,56	Su+P+2+Pk	454,62	1363,87	0,40	1,20	PLANIRANI
UP366	1425,53	Su+P+2+Pk	570,21	1710,64	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP367	861,01	Su+P+2+Pk	344,40	1033,21	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP378	519,14	Su+P+2+Pk	207,66	622,97	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP379	669,15	Su+P+2+Pk	267,66	802,98	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP380	1569,85	P+1, P+3+Pk	395,70	1906,14	0,25	1,21	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP381	1312,91	P+3	543,55	2174,20	0,41	1,66	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP393	889,33	Su+P+2+Pk	355,73	1067,20	0,40	1,20	PLANIRANI
UP447	476,07	Su+P+2+Pk	190,43	571,28	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP448	432,40	Su+P+2+Pk	172,96	518,88	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP449	361,85	G,P+1+Pk	180,81	361,85	0,50	1,0	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, NADOGRADNJA
UP450	376,43	Su+P+2+Pk	150,57	451,72	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP451	379,86	Su+P+2+Pk	151,94	455,83	0,40	1,20	PLANIRANI
UP452	614,41	Su+P+2+Pk	245,76	737,29	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA SA PRIKAZOM GRANICE PLANA



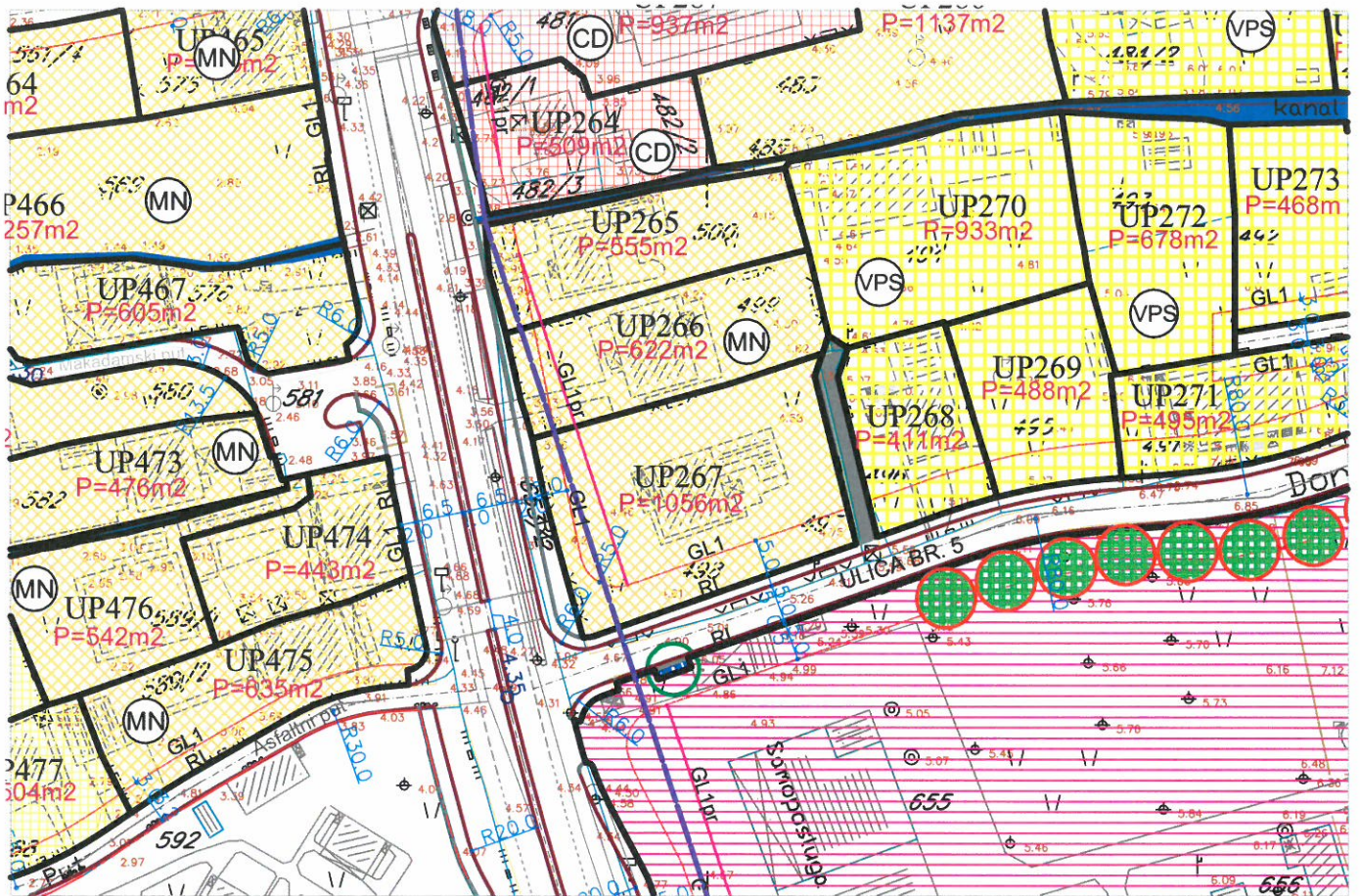
Kat. parc. 498 KO Donja Lastva




Savjetnik
Maja Popović d.i.g.
Maja Popović

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA R 1:1000

Za UP 267



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Porodično stanovanje
- Višeporodično stanovanje
 - tip 1
 - tip 2

Objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM

- Hoteli
- Turistička naselja

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- Škola
- Predškolska ustanova
- Dom za stare

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cjevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida
- Postojeći cjevovod koji se ukida

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namjene
- Površine ograničene namjene
- Površine za specijalne namjene
- zasadi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna cjelina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

GRADITELJSKA BAŠTINA - objekti sa kulturnim vrijednostim

- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Fortifikaciona arhitektura

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Mjesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

PARCELACIJA

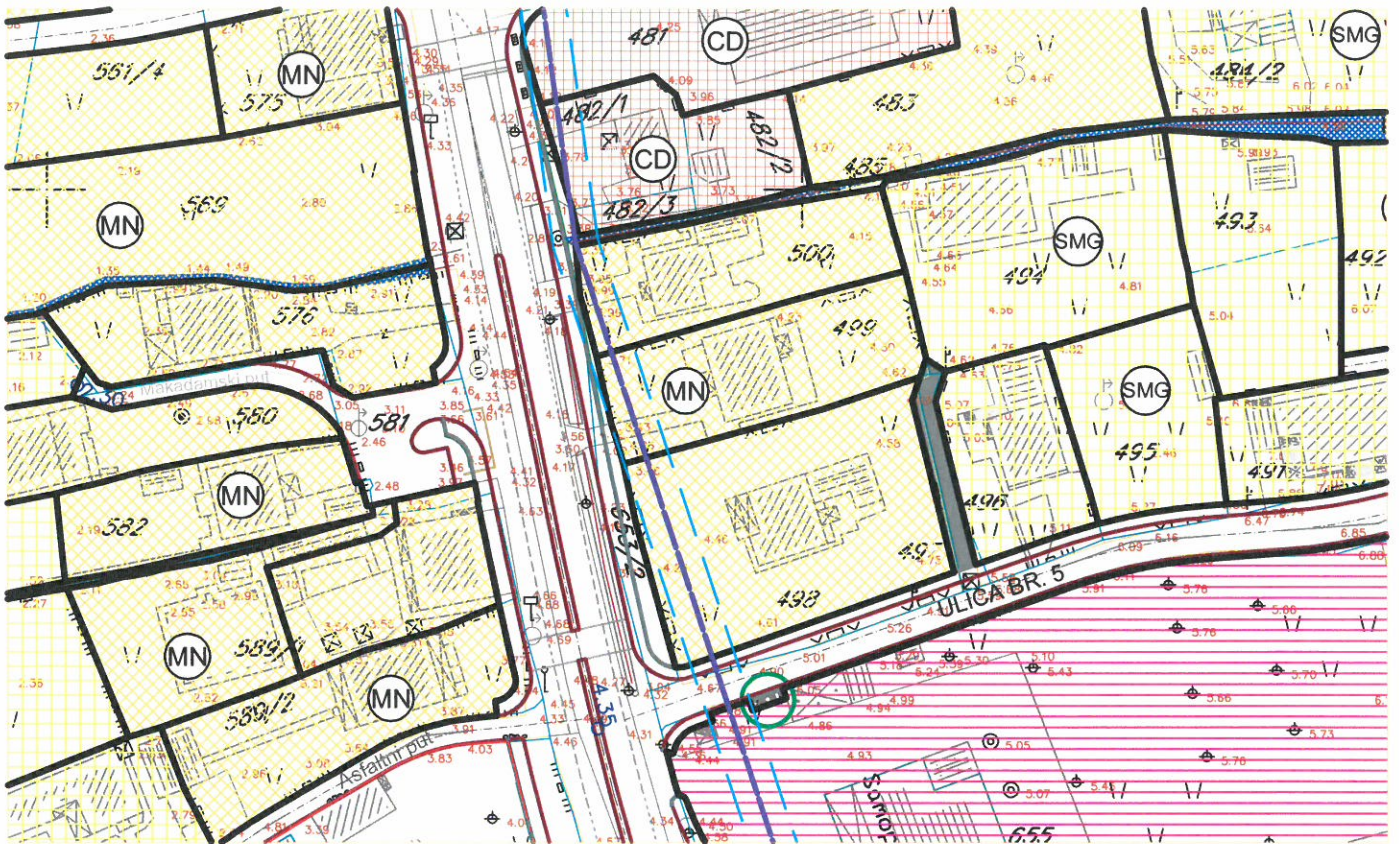
- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA




PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1 : 1000

kat.par.br498 KO Donja Lastva








LEGENDA:








POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  Stanovanje male gustine
-  POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM




-  Hoteli
-  Turistička naselja
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture
-  Zona zaštite dalekovoda
-  Zona zaštite cevovoda
-  Zona zaštite kolektora
-  Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
-  Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

-  POVRŠINE VODE






POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Površine javne namene
-  Površine ograničene namene
-  Površine za specijalne namene

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

-  Ambijentalna celina
-  Postojeći objekti
-  Planirani objekti

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
-  Garaže
-  Mesto za kontejnere
-  Koridor obilaznice

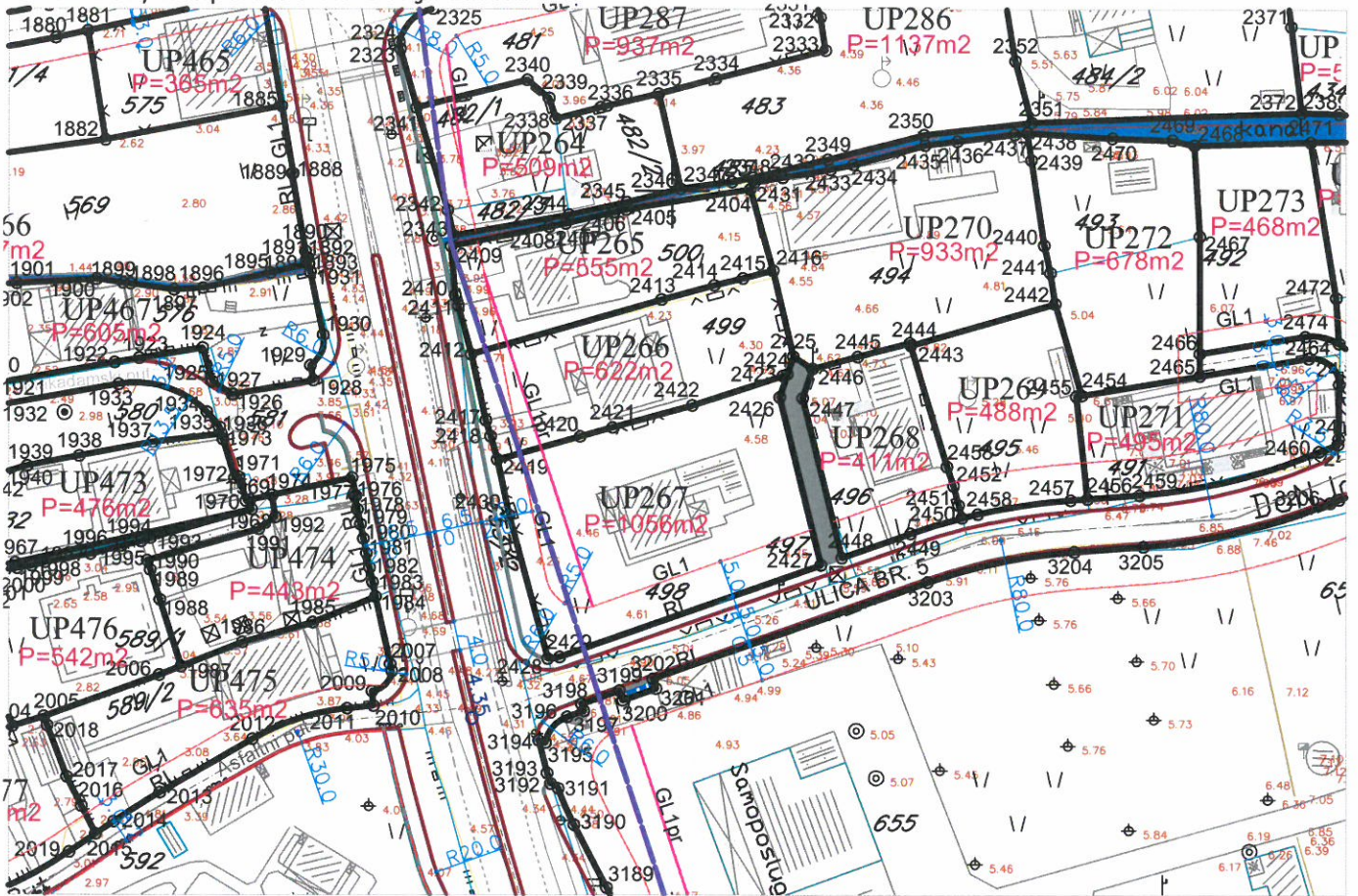


Savjetnik
Maja Popović d.i.g.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU R 1 : 1000

Za UP 267, kat.par.498 KO Donja Lastva



LEGENDA:

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Površine ograničene namene
- Površine za specijalne namene

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- Površina urbanističke parcele
- GL1pr

kordinate urbanističke parcele

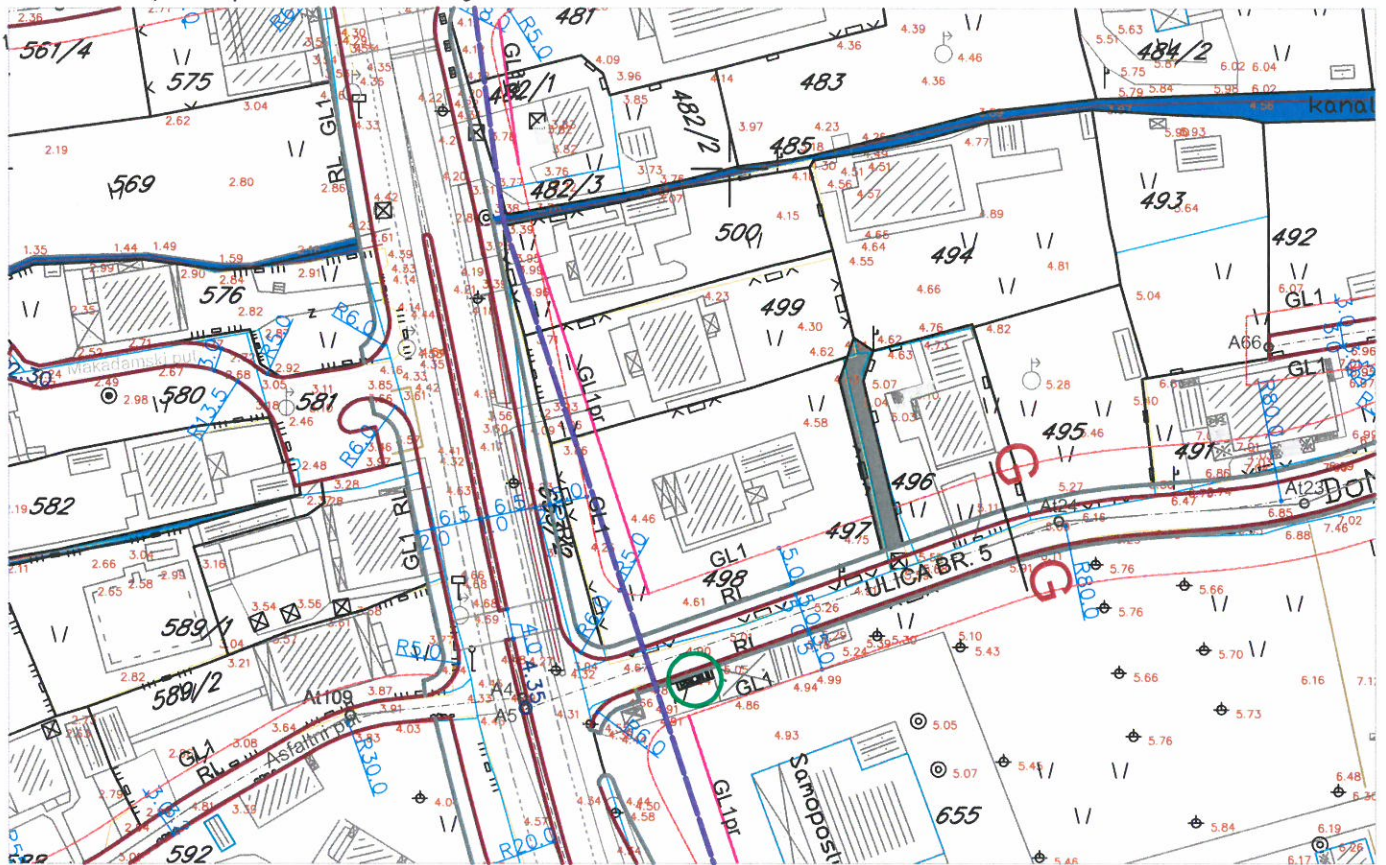
br	Y	X
2419	6557076.33	4700263.67
2420	6557087.57	4700266.78
2421	6557091.97	4700268.00
2422	6557102.75	4700270.98
2423	6557115.02	4700275.01
2424	6557115.61	4700275.22
2426	6557114.58	4700272.11
2427	6557120.14	4700249.40
2428	6557083.19	4700236.72
2429	6557084.77	4700236.94
2430	6557077.91	4700256.15



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE, R 1:1000



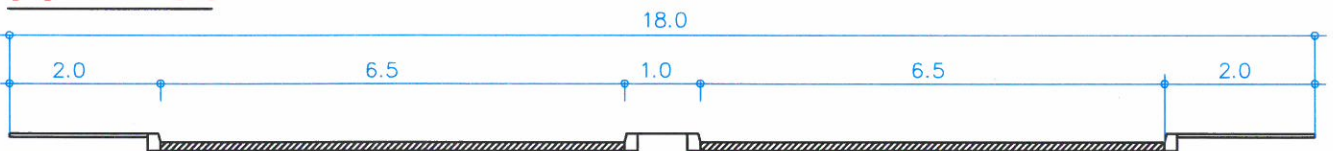
Za UP 267 , kat. parc. 498 KO Donja Lastva



LEGENDA:

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100
JADRANSKA MAGISTRALA

A A



PRISTUPNE ULICE

G G



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Koridor planirane obilaznice
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Kontejnerski boks sa tri kontejnera
- Kontejnerski boks sa četiri kontejnera
- Kontejnerski boks sa pet kontejnera

- GL1 Građevinska linija GL1
- RL Regulatorna linija
- GL1pr Građevinska linija -privremena (do izmeštanja dalekovoda i cjevovoda)



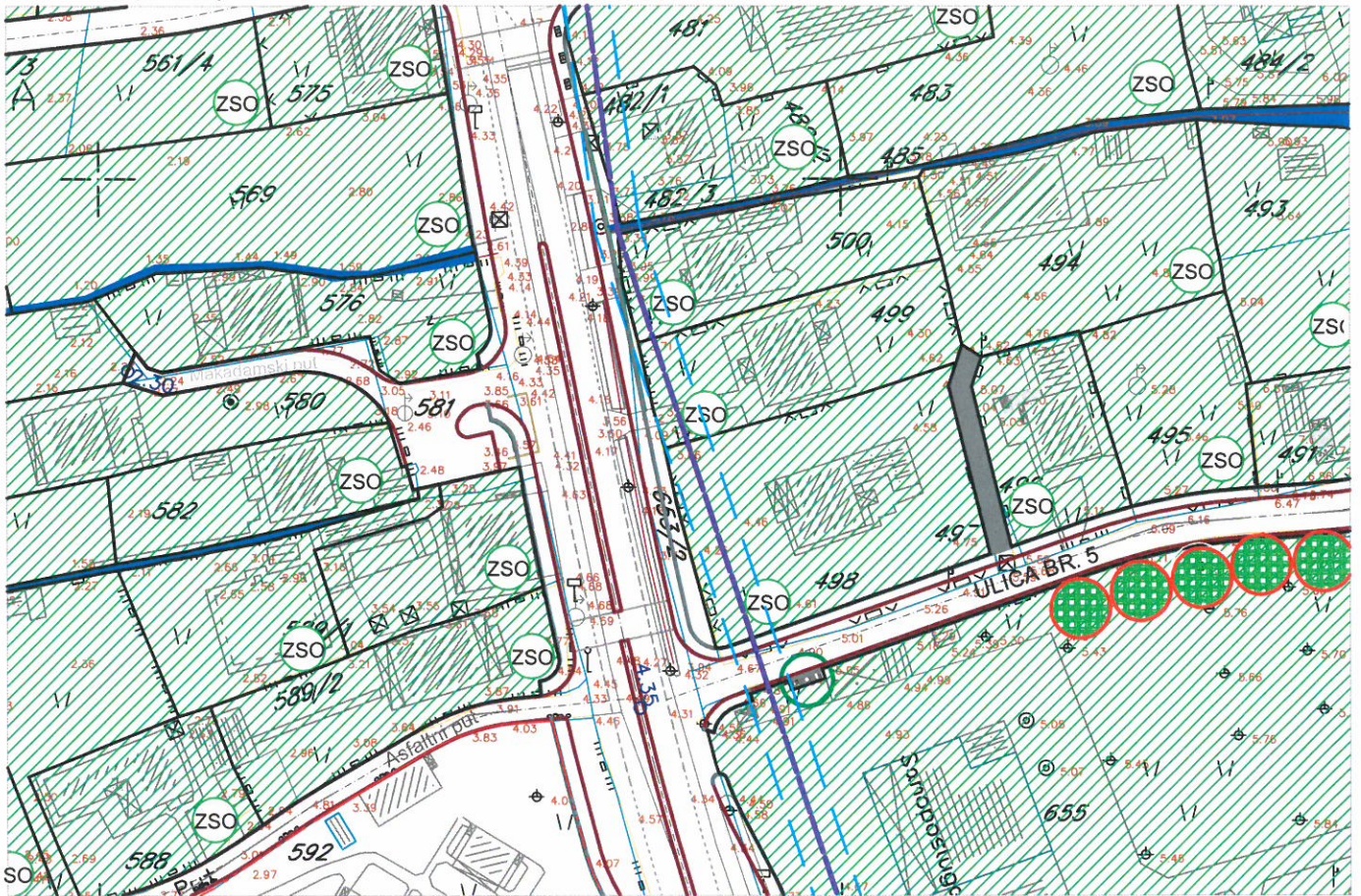
Savjetnik:
Maja Popović d.i.g.

Maja Popović

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA, R 1 : 1000



Za UP 267, kat. parc. 498 KO Donja Lastva



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- zelenilo parkovskog karaktera
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- uređenje obala
- linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine

- Objekti izgrađeni u zelenilu

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- oblikovano vredno područje gradskih celina
- zasadi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

POVRŠINE VODE

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

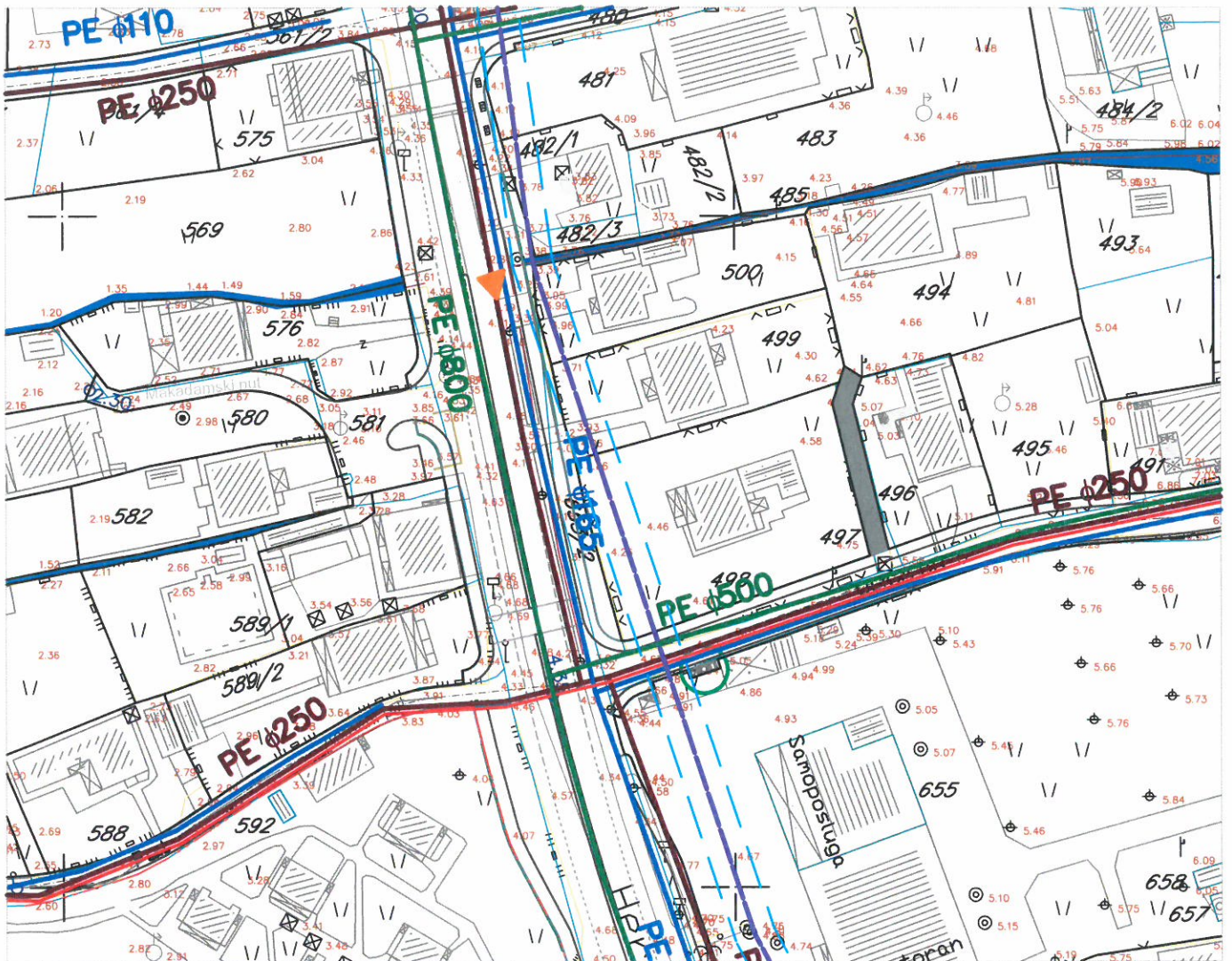
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za košterijere



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1 : 1000

Za UP 267, kat. parc. 498 KO Donja Lastva



LEGENDA:

- postojeći vodovod
- vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- planirana vodovodna mreža I zona
- planirana vodovodna mreža II zona
- planitani rezervoar
- pumpna stanica za vodu
- potisni cjevovod za vodu
- planirana fekalna kanalizacija
- planirani fekalni kolektor
- pumpna stanica
- potisni cjevovod
- uređaj za prečišćavanje
- planirana atmosferska kanalizacija
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal
- granice UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a

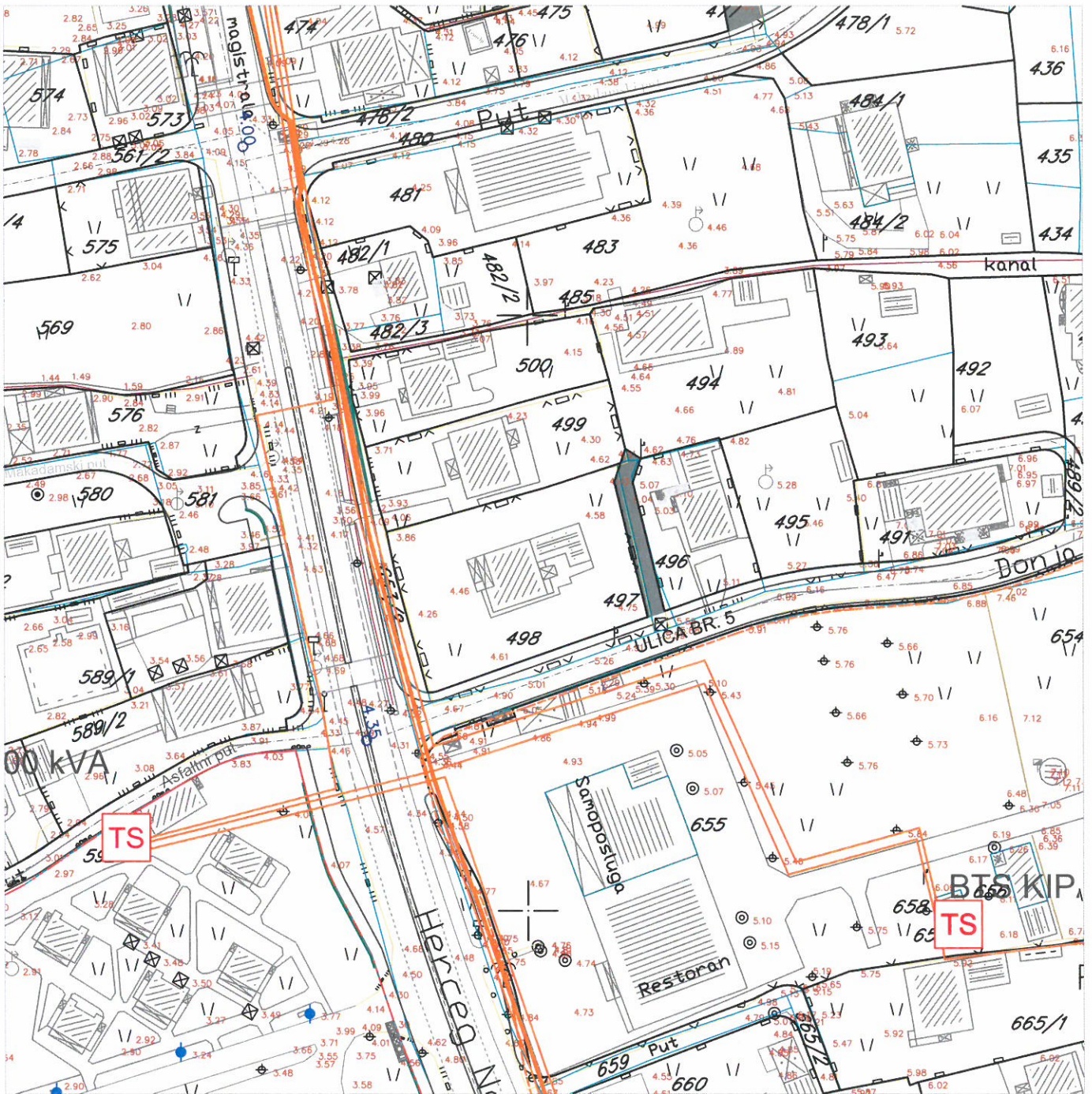


Savjetnik:
Maja Popović d.i.g.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE, R 1:1000



Za UP 267, kat.parc. 498 KO Donja Lastva



- | | |
|--|---|
| | Planirani 10kV-ni kabal |
| | Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV |
| | Planirani 35kV-ni kabal |
| | 35 kV elektrovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja |
| | 10 kV elektrovod koji se ukida |
| | Postojeći 110 kV dalekovod sa zonom zaštite |
| | Postojeći 35 kV elektrovod |
| | Postojeći 10 kV elektrovod |
| | Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV |

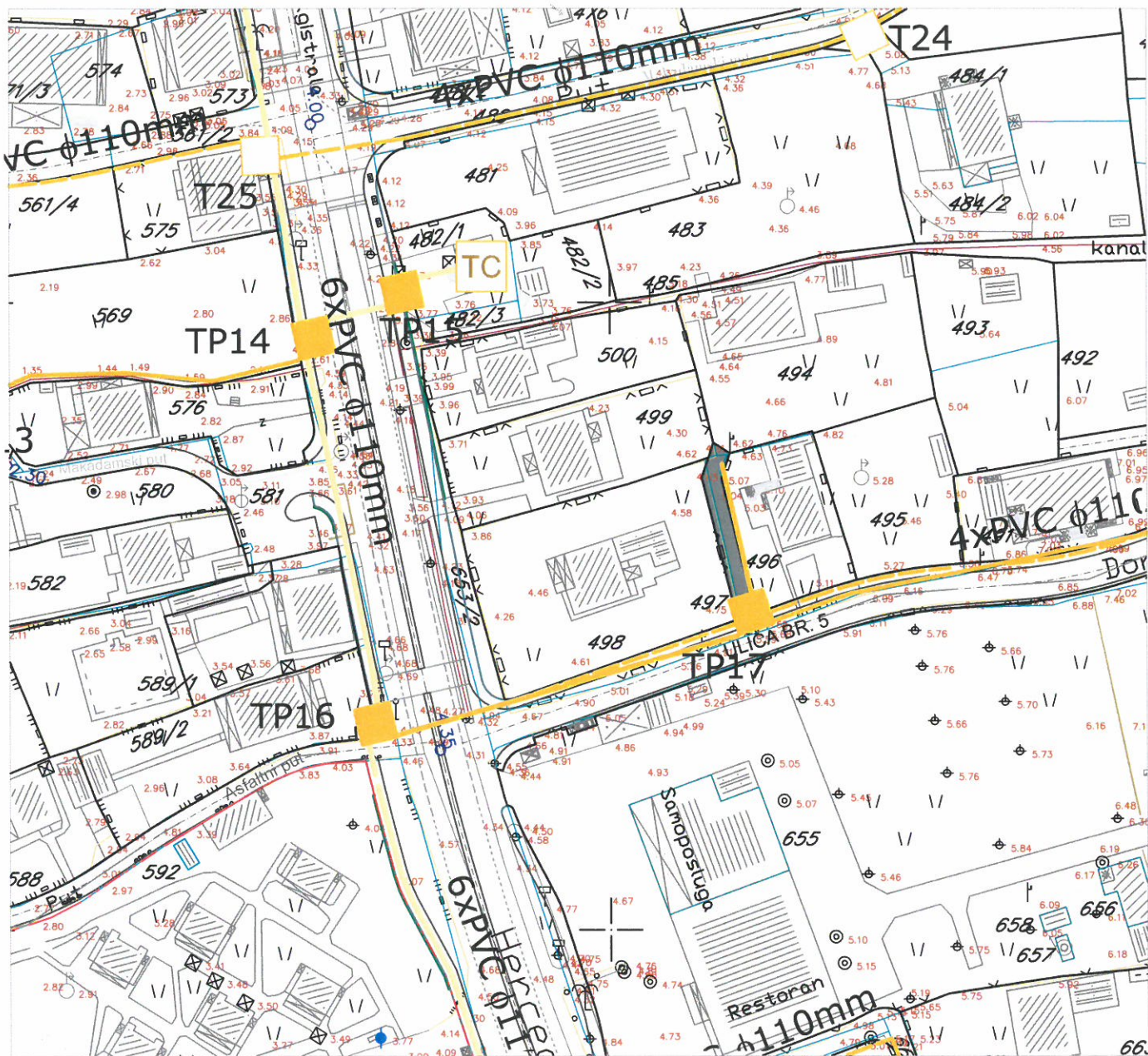


Savjetnik
Maja Popović, d.i.g.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE R 1:1000

Za UP 267, kat.parc. 498 KO Donja Lastva



LEGENDA

-  Postojeće TK okno
-  TK podzemni vod
-  Ukidanje TK podzemnog voda
-  TK podzemni vod višeg reda
-  Telefonska centrala
-  Planirano TK okno
-  Planirani TK podzemni vod



Savjetnik :
Maja Popović d.i.g.