

CRNA GORA
Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-902/4-13
Tivat, 03.02.2014.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 5 Odluke o donošenju DUP-a Đuraševići (»Sl.list RCG- opštinski propis« br. 30/07 i 33/12), na zahtjev **BEGOVIĆ RADIVOJA**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (UTU)

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju objekta individualnog stanovanja** na urbanističkoj parceli **UP 2-26**, koja je formirana od većeg dijela kat.par. br. **145/1 KO Bogišići**, u zahvatu DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA

UP 2-26, urbanistički blok **2**, u obuhvatu DUP-a „Đuraševići“, je u planu namijenjena za „**individualno stanovanje**“. Po pravilu, na jednoj urbanističkoj parceli može biti samo jedan stambeni objekat.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Površina urbanističke parcele, prema planskom dokumentu, **UP 2-26** iznosi **514,60 m²** i definisana je koordinatama tačaka: od **1 do 11**, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije i regulacije*.

S obzirom da na postojećim granicama parcele postoji neslaganje između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, usvaja se kao mjerodavan postojeći katastar, odnosno kao granica urbanističke parcele sa zapadne strane usvaja se granica kat.parcele broj **145/1 KO Bogišići**. Samim tim mijenja se i površina **UP 2-26** koja u tom slučaju iznosi **cca 506,77m²** i na tu površinu se računaju parametri izgradnje.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistički blok	2
urbanistička parcela	UP 2-26
površina UP 2-26	Cca 506,77m²
max indeks zauzetosti	0.35
max zauzetost na predmetnoj lokaciji	177m² BGP
max indeks izgrađenosti	0.70
max BRGP na UP 2-26	354
max broj stambenih jedinica	3
max spratnost objekata	P+1

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan **formirati UP 2-26** prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP.

Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a označava maksimalnu zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i definisana

je koordinatama tačkaka 1 i 2, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije i regulacije*.

Zauzetost predstavlja indeks zauzetosti (odnos površine zauzetog dijela i čitave parcele).

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m².

Spratnost označava preporučenu spratnost objekta na parceli; prizemlje je označeno sa P, svaka etaža sa 1 dok se potkrovlje označava sa Pk.

Ukupna BGP (bruto razvijena građevinska površina) predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u m².

Indeks izgrađenosti predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine svih objekata na parceli.

Broj stanova predstavlja ukupan broj stambenih jedinica u individualnom stanovanju.

3. USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

U zoni stanovanja i stanovanja sa djelatnostima predviđa se mogućnost dogradnje osnovnih i pomoćnih objekata u skladu sa smjericama plana. Postojeći stambeni objekti su uklopljeni u novu uličnu i blokovsku matricu, a njihove katastarske parcele zadržane kao urbanističke. Za svaku urbanističku parcelu su dati osnovni planski parametri, kao i maksimalni kapaciteti planiranog stanja.

Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (poglavlje Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata).

Uočljivo je postojanje pomoćnih objekata uz skoro sve stambene objekte. Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

Ovim planom se utvrđuju sledeći uslovi:

- ◆ Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (spratnost objekta, indeks izgrađenosti, zauzetost parcele). Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- ◆ Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.
- ◆ U slučaju nadzidivanja objekta važe sledeća pravila:
 - Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
 - Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
 - Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine).
 - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjeđiti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
- ◆ Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.



- ◆ Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 15% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele.
- ◆ Nije dozvoljena vertikalna dogradnja pomoćnih objekata. Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata ukomercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti. Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje ili turizam nije dozvoljena.

Moguće je legalizovati samo onaj dio nelegalnog osnovnog ili pomoćnog objekta koji ne prelazi planske parametre i građevinske linije, kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (poglavlje Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata).

4. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- ◆ maksimalna spratnost za ovaj tip stambene izgradnje je **P+2**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena
- ◆ maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je **40%**
- ◆ procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora biti najmanje **40%**
(u ovom smislu u slobodne i ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom koje Plan predviđa za stambene zone)
- ◆ maksimalni koeficijent zauzetosti za parcele do 400 m² je **0.4**, za parcele površine od 400 do 600 m² je **0.35**, od 600 do 800 m² je **0.30**, od 800 do 1000 m² je **0.25**, od 1000 do 1500 m² je **0.2**, a preko 1500 m² je **0.15**
- ◆ izuzetno, ako je u pitanju kaskadna – terasasta kompozicija objekata, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža - u tom slučaju, moguća je veća zauzetost parcele od one predviđene analitičkim dijelom Plana, i to do **30%** veća ukoliko su u pitanju dvije, odnosno do **50%** veća u slučaju tri etaže - dozvoljena bruto izgrađena površina ostaje ista
- ◆ maksimalni koeficijent izgrađenosti je **0.8** za sve parcele namijenjene stanovanju i stanovanju sa djelatnostima
- ◆ visina nadzemne etaže je maksimalno **2.80m**
- ◆ visina objekta do sljemena je maksimalno **13.5m**
- ◆ visina suterenske etaže je maksimalno **2.10m** (u tom slučaju ona ne ulazi u obračun BGP)
- ◆ suterenske etaže mogu se koristiti kao garaže, ostave ili tehničke prostorije - nije dozvoljeno pretvaranje suterena u stambeni ili poslovni prostor
- ◆ u zoni stanovanja sa djelatnostima poslovanje je predviđeno u prizemlju, i to na 30 – 50% površine prizemne etaže
- ◆ parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu **1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m² BRGP poslovanja**
- ◆ u jednom stambenom objektu može biti organizovano najviše **6 stanova**, odnosno **2 stana po etaži**
- ◆ minimalno udaljenje objekta od bočne granice urbanističke parcele je **3m**
- ◆ 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**
- ◆ princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima
- ◆ nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama
- ◆ preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

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).

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga (reda). Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

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.

Ograđivanje

Ograde se postavljaju iza regulacione linije.

U zahvatu Plana nije dozvoljeno podizanje ograde od čvrstog materijala (metal, kamen, beton, drvo). Ograde mogu biti od sadnog materijala (živa ograda) do visine **1.8m**, ili žičane ograde sa odgovarajućom vegetacijom (puzavice) do visine **1.5m**.

Dozvoljeno je formiranje betonske ili kamene stope – podnožja za ogradu do visine **0.4m**. Prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. U obradi partera treba izbjegavati kontinualne betonske i asfaltne pokrivače. Prirodne kanale ne treba prekidati i pokrivati. Zabranjena je izmjena konfiguracije zemljišta stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl. Za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, a prema datom normativu.

- stanovanje 1 PM na 1 stan
- trgovine 1 PM na 60 m² BRPG
- usluge 1 PM na 60 m² BRPG
- **ugostiteljski objekti 1 PM na sto sa 4 stolice**
- **hoteli 1 PM na 3 sobe**
- škole 1 PM na 3 zaposlena
- sportski objekti 1 PM na 5 posetilaca

Garaža u okviru parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele ako postoji kolski pristup;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;



- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;

Zelenilo uz stanovanje

Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. 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. Za pergolu se vezuje posebna grupa biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Napomena: Nakon izgradnje planirane saobraćajnice 2-2 i infrastrukture koja će se polagati u njenom trupu moći će se realizovati izgradnja na predmetnoj lokaciji i priključiti objekat na navedene instalacije.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a Đuraševići: plan saobraćajne infrastrukture, plan hidrotehničke infrastrukture, plan elektroenergetske infrastrukture i plan telekomunikacione infrastrukture.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije broj 75 od 28.01.2014.godine, koje je izdalo JP „Vodovod i kanalizacija” Tivat.
- **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 objekta broj 0404-5584/2, pribavljeni od „Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost“ iz Podgorice, izdati dana 02.12.2011.godine.

7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geomorfološke karakteristike

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru. Poluostrvo Luštica, izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala. Obala na otvorenom moru je predstavljena je brojnim klifovima, rtovima i uvalama.

Na području Luštice je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Geološke karakteristike

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju vrlo složenom geološkom građom i tektonskim sklopom, koji se mogu podijeliti na tri geotektonske jedinice - Paraautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do

rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Luštici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima.

Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimentata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

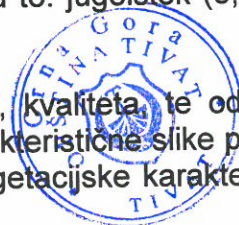
Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30oC, 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 mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m². Relativna 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 iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 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). Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova. Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat. Vjetar, kao element 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 %).

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, te odnosa i međudejstava dominantnih prirodnih elemenata. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike.



Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, vazdazelene šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente.

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

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (“Sl. list SCG”, br. 31/05).

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

10. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dve osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora uzimajući u obzir mikroklimatske uslove podneblja. Ovo se naročito odnosi na turističke objekte, te su u Uslovima za gradnju turističkih objekata date spreporuke za korištenje



tehnoloških rješenja koja povećavaju energetska i komunalna efikasnost objekata. Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.

11. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu **tehničke dokumentacije** za rekonstrukciju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. 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 projekta**, 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.

12. GRAFIČKI PRILOZI

- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, i regulacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja i nivelacije R 1:1000;
- Plan hidrotehničkih instalacija R 1:1000;
- Plan elektrotehničkih instalacija R 1:1000;
- Plan telekomunikacione mreže R 1:1000;
- Plan ozelenjavanja 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

Tajana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

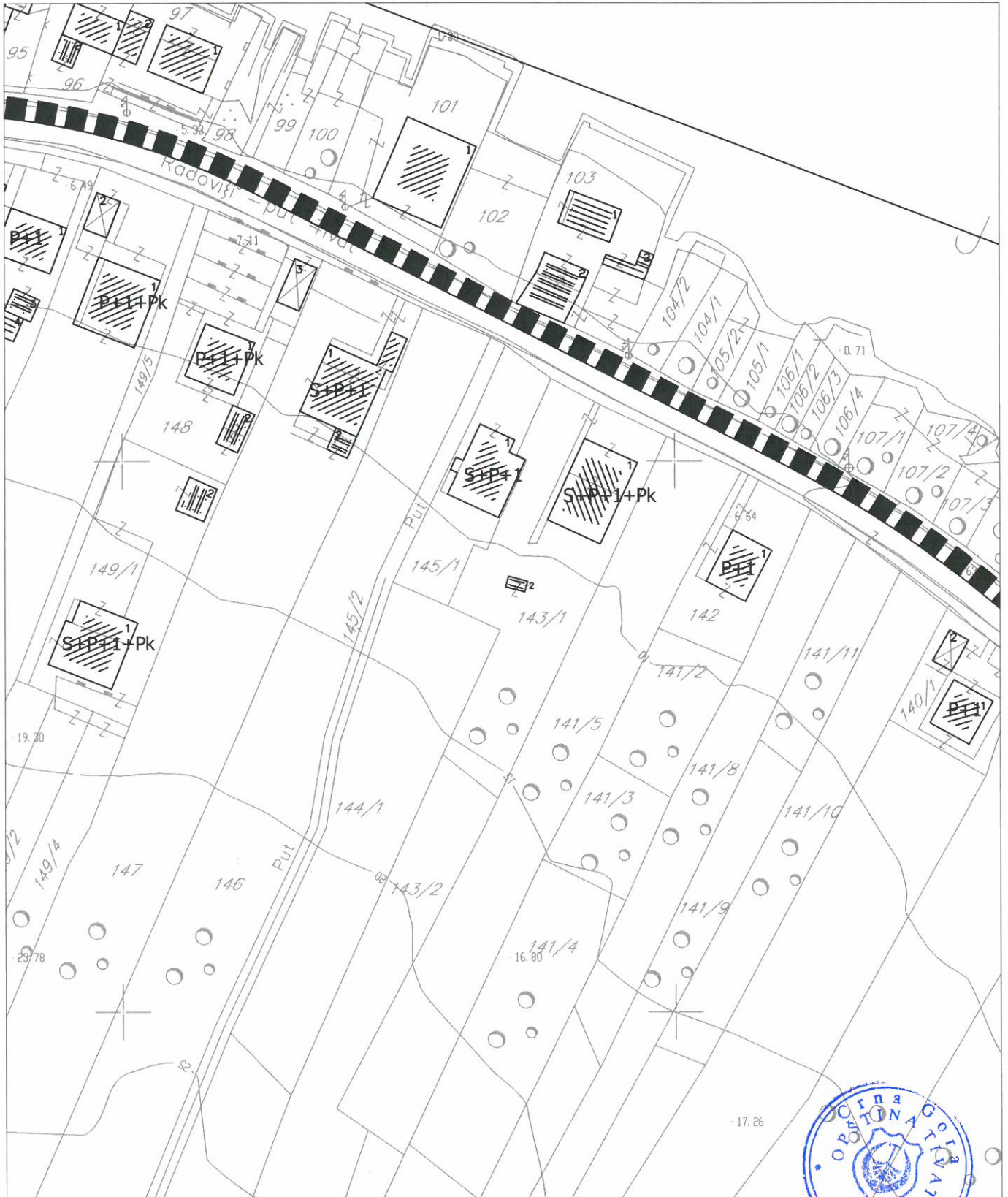
- Begović Radivoj, Đuraševići Obala bb, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI


GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA, R 1 : 1000



Kat. parc. 145/1 KO Bogišići



LEGENDA:

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | granica zahvata Plana |  | broj kat. parcele |
|  | granica kat. parcele |  | naziv kat. opštine |
| | |  | granica kat. opštine |

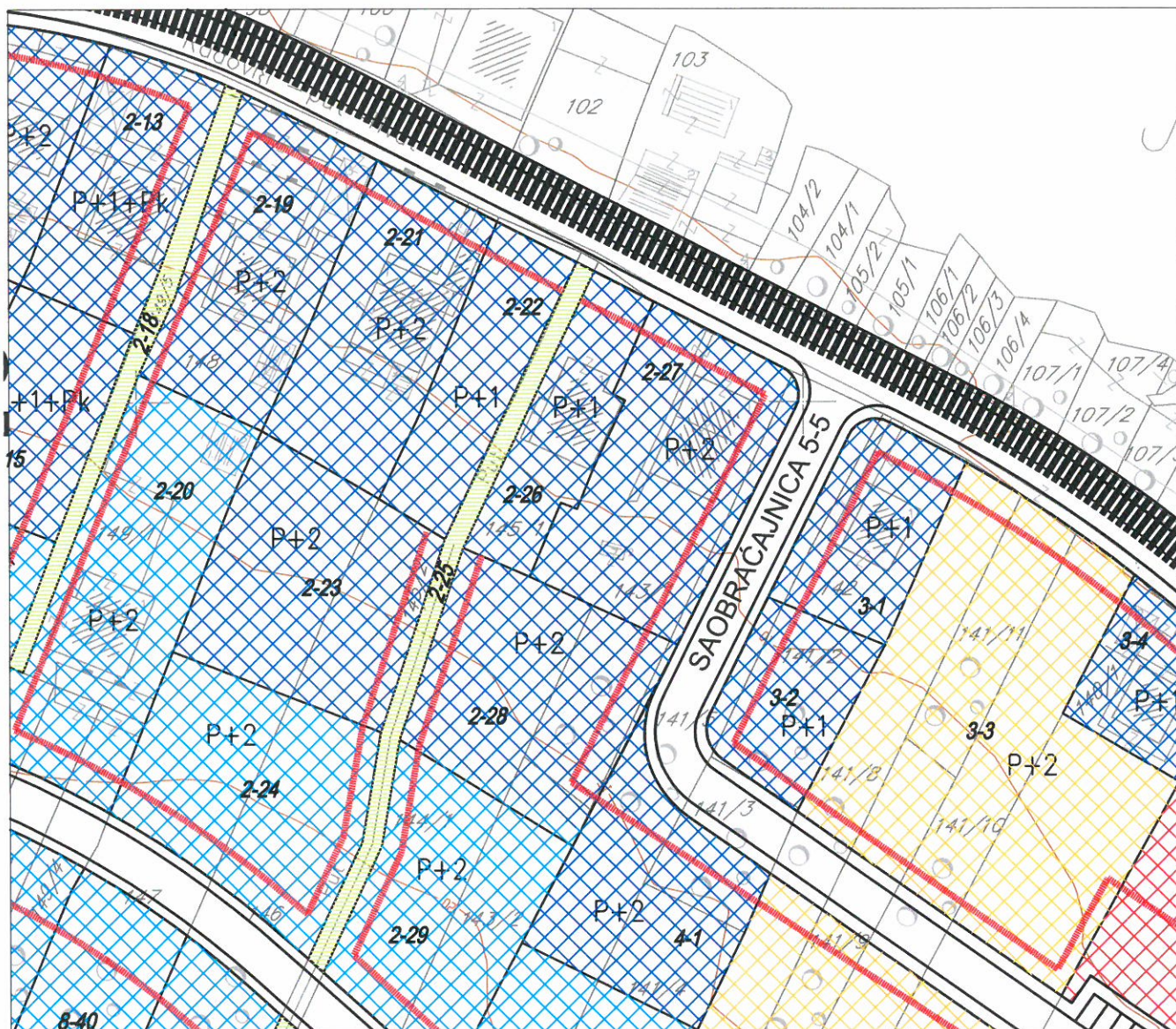
Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Pejović A.

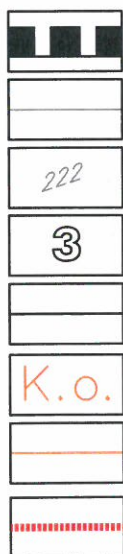
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI

NAMJENA POVRŠINA, R 1 : 1000

UP 2-26



LEGENDA:



granica zahvata Plana
 granica kat. parcele
 broj kat. parcele
 broj bloka
 granica urb. parcele
 naziv kat. opštine
 granica kat. opštine
 građevinska linija

PLANIRANA NAMJENA



Individualno stanovanje
 Individualno stanovanje sa
 djelatnostima
 Centralne djelatnosti
 Turizam
 Sport i rekreacija
 Javne površine
 Prirodno zelenilo



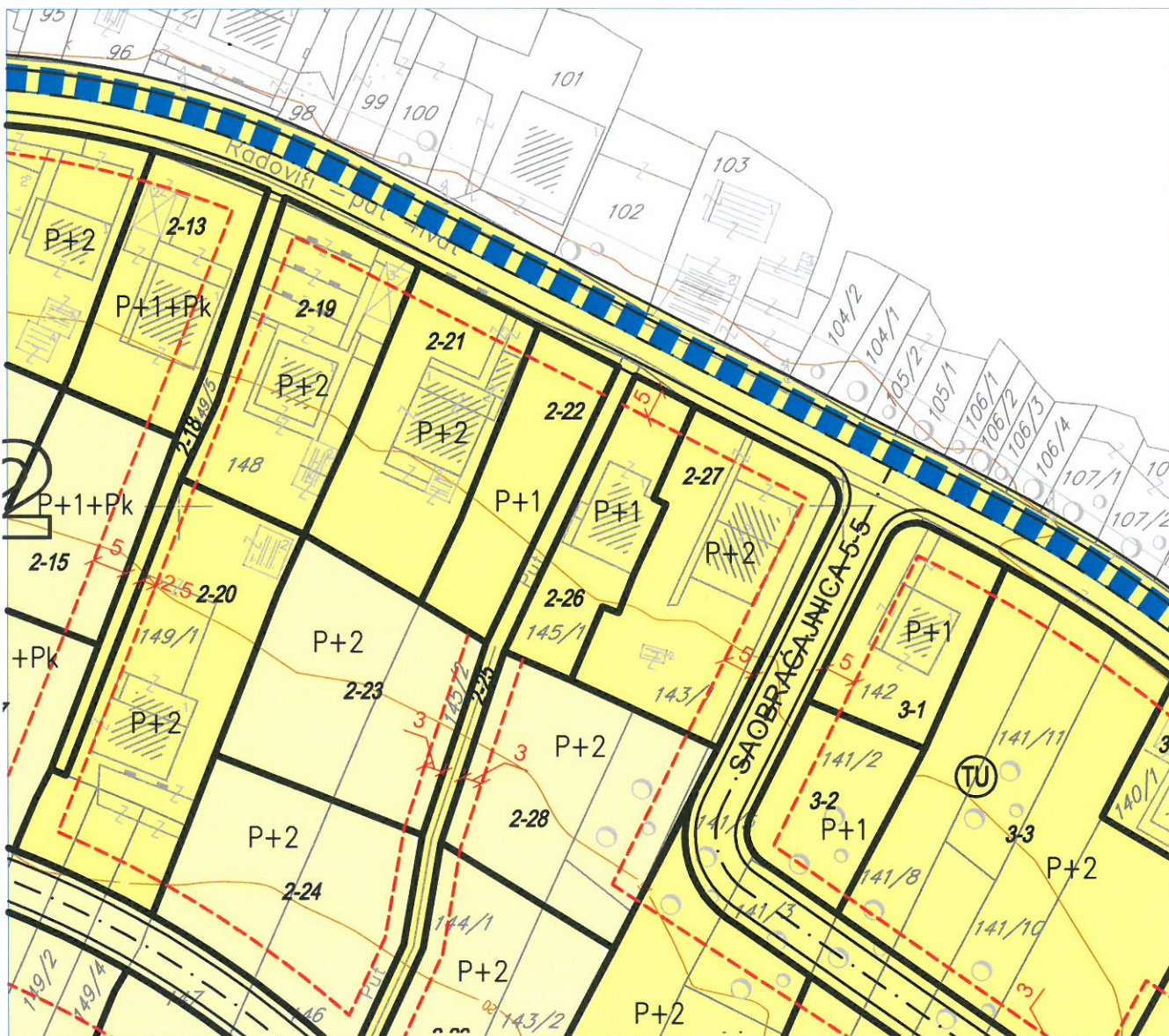
Savjetnik za poslove urbanizma:
 Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Adrijana Pejović

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN PARCELACIJE I REGULCIJE, R 1 : 1000










UP 2-26






LEGENDA:

Koordinate UP 2-26

-  granica zahvata Plana
-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  grajevska linija



FAZE REALIZACIJE

-  I faza
-  II faza
-  III faza

Koordinate građevinske linije

Br.	Y	X
1	6557266.72	4695615.29
2	6557275.74	4695610.66

Br.	Y	X
1	6557277.65	4695614.93
2	6557277.25	4695615.23
3	6557268.76	4695619.58
4	6557248.97	4695578.07
5	6557258.99	4695573.72
6	6557263.70	4695584.80
7	6557266.12	4695583.88
8	6557268.41	4695589.60
9	6557273.28	4695600.09
10	6557273.30	4695600.21
11	6557271.46	4695601.12

-  postojeci infrastrukturni objekat (trafostanica)
-  planirani infrastrukturni objekat (trafostanica)



Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Adrijana Pejović A.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE, R 1 : 1000



UP 2-26



LEGENDA:

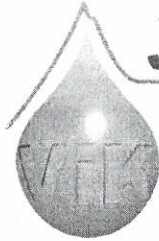
	granica zahvata Plana		broj kat. parcele
	ulice		broj bloka
	pešačko-kolski prolazi		granica urb. parcele
	stajalište autobusa		broj urb. parcele
	parkiranje		nivelacija saobraćajnica
	granica kat. parcele		



Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Pejović A.

Primljeno:	28-01-2014			
Organiz. broj	Klasif. znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-351-902/3-13				



JP 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

75
28.01.2014.

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-902/2 od 13.01.2014 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 2-26- katastarska parcela broj 145/1 KO Bogišići, a na zahtjev BEGOVIĆ RADIVOJ-a 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 šahni na ivici parcele, kao i za svaki stambeni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahni van objekta ili u zajedničkim prostorijama.



PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 28.01.2014 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu
-Arhivi

DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing



Vodovod (postojeće instalacije)

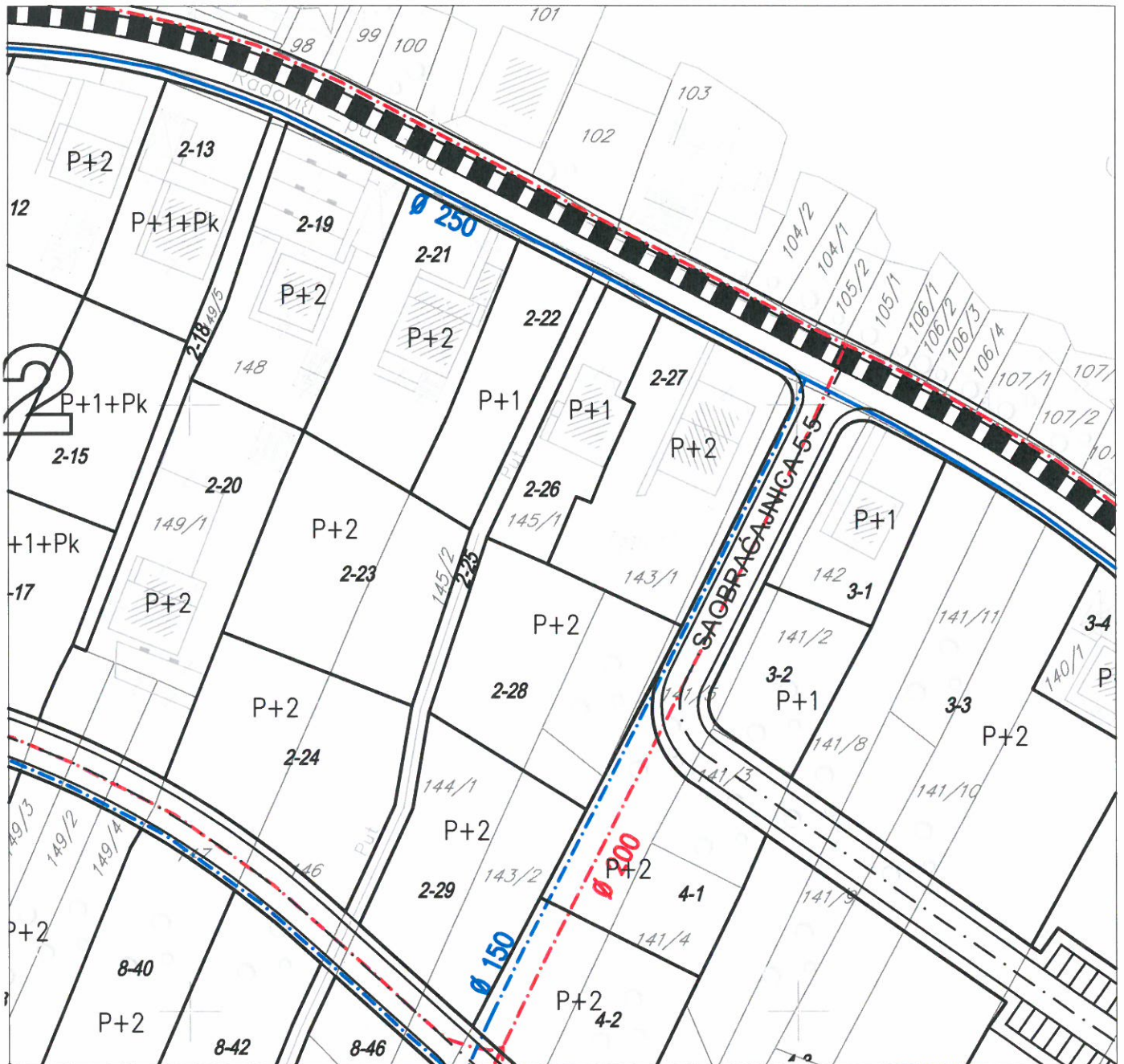


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI



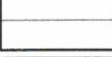



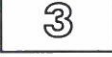



PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:1000



UP 2-26



LEGENDA:

	granica zahvata Plana		postojeći vodovod
	granica kat. parcele		planirani vodovod
	broj kat. parcele		rezervoar
	broj bloka		planirana kanalizacija
	granica urbanističke parcele		
	broj urbanističke parcele		

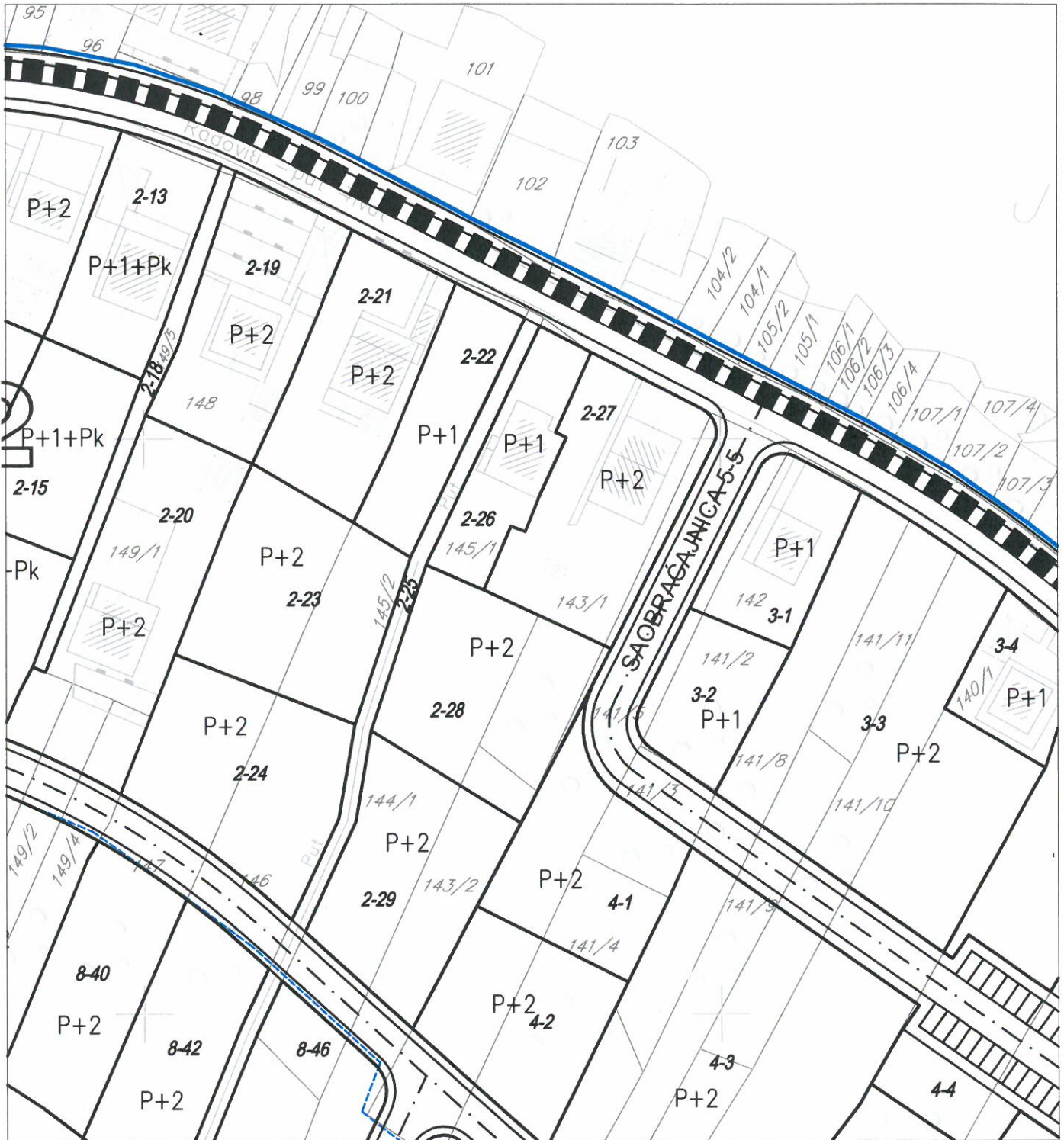


Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.












DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:1000



UP 2-26



LEGENDA:

	granica zahvata Plana		Planirani trafo 10/0,4kV
	granica kat. parcele		Postojeci trafo 10/0,4kV
	broj kat. parcele		Planirani podzemni kablovski vod
	broj bloka		Postojeci dalekovod
	granica urbanističke parcele		Planirani nadzemni 10kV vod
	broj urbanističke parcele		



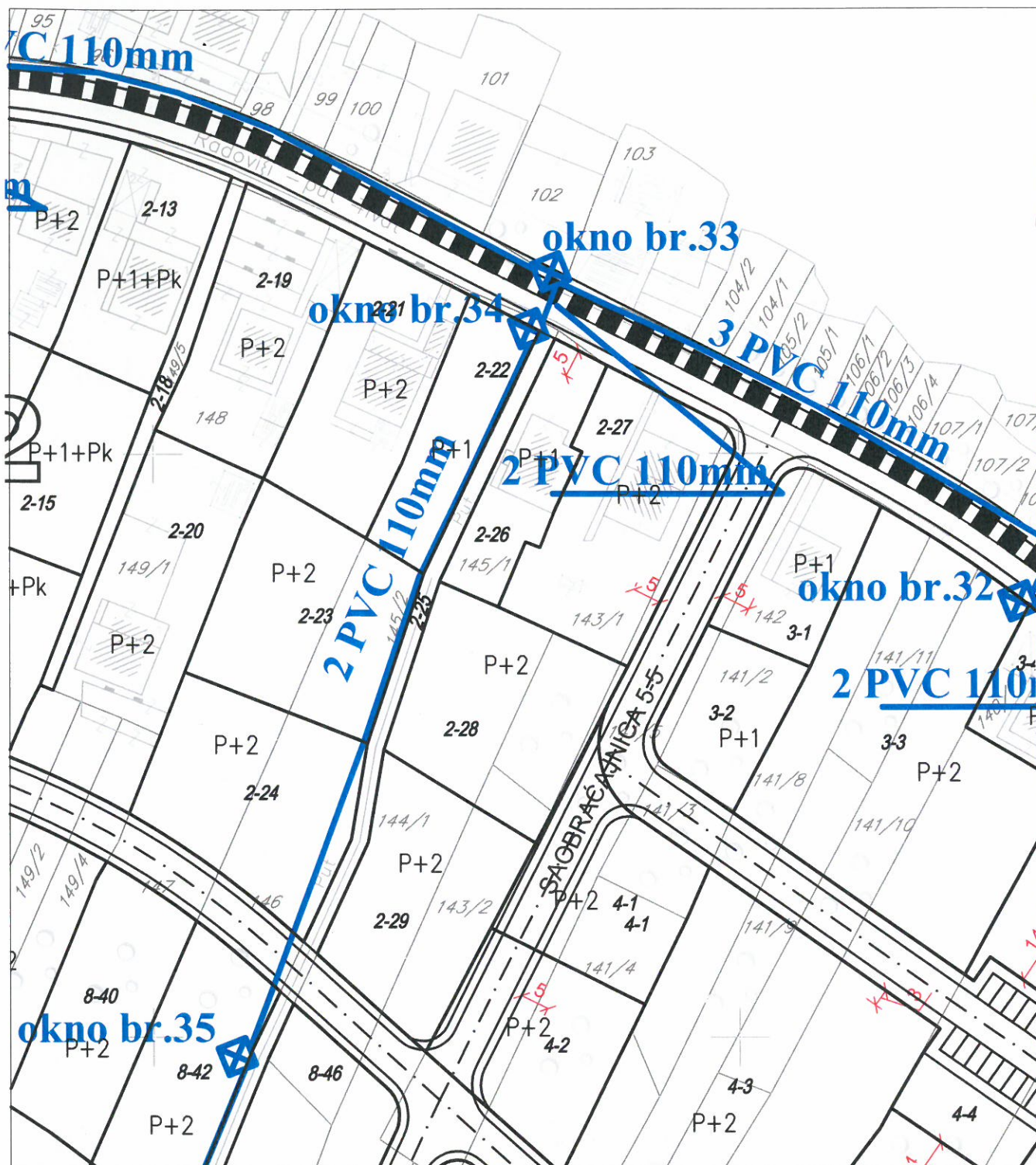
Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI

PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE, R 1:1000



UP 2-26



LEGENDA:



granica zahvata Plana

granica kat. parcele

broj kat. parcele

broj bloka

granica urbanističke parcele

broj urbanističke parcele



Planirana TK centrala



Planirano TK okno



Planirana TK kanalizacija

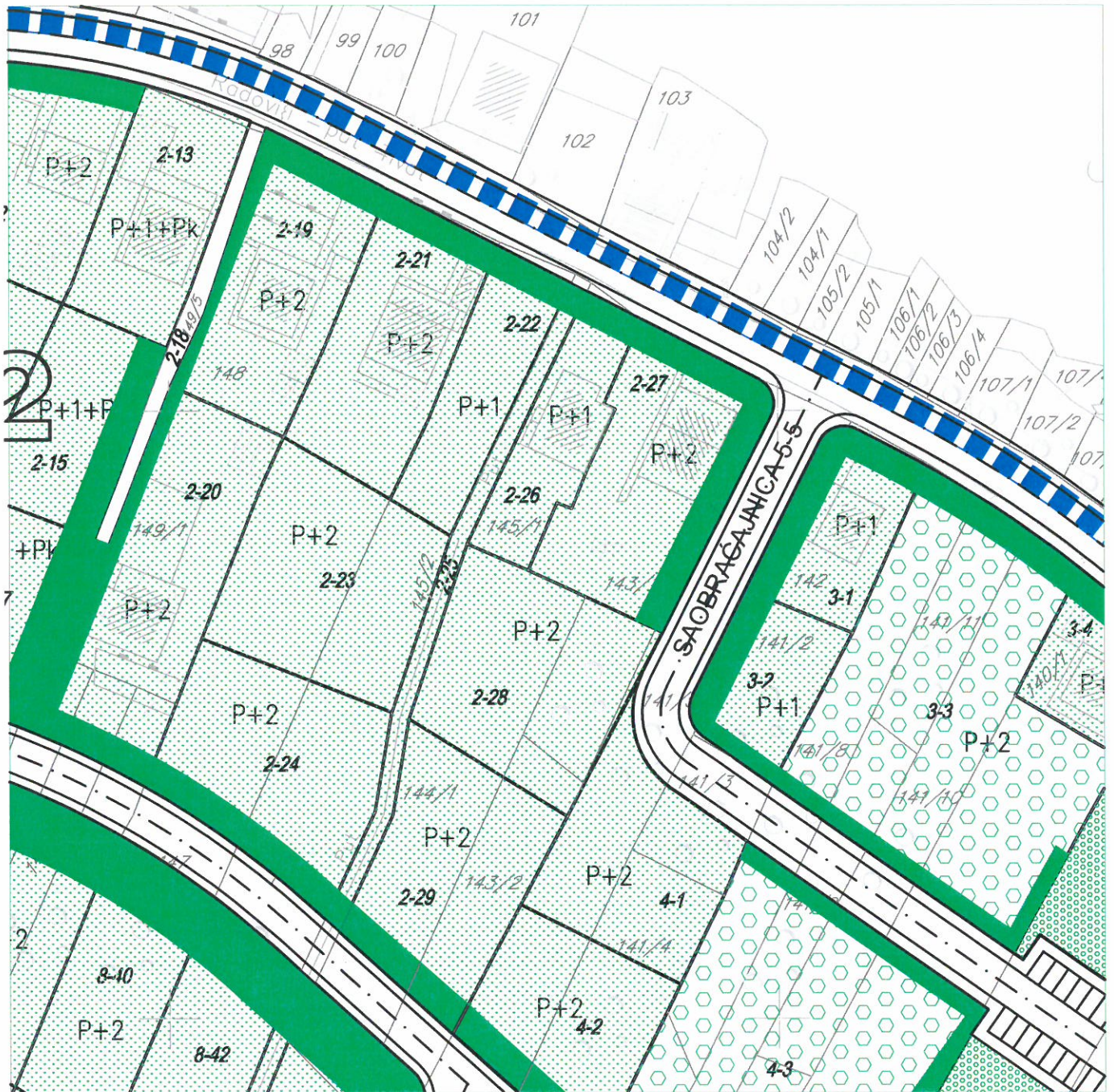


Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejovic, dipl.ing.građ.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN OZELENJAVANJA, R 1 : 1000



UP 2-26



LEGENDA:

	granica zahvata Plana		Prirodno zelenilo
	granica kat. parcele		Zašitno zelenilo
	broj kat. parcele		Zelenilo uz stanovanje
	broj bloka		Zelenilo uz turizam
	granica urbanističke parcele		Zelenilo uz javne sadržaje
	broj urbanističke parcele		



Savjetnik za poslove urbanizma:
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Pejović A.