

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu živone sredine

Broj: 0902-351-903/4-2013

Tivat, 24.01.2014.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 20 Odluke o donošenju i sprovođenju DUP-a Krašići («Sl.list SRCG-opštinski propisi» br. 25/92), na zahtjev **BRAJKOVIĆ Matije**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu projekta za **izgradnju objekta apartmanskog i pansionskog tipa** na urbanističkoj parceli **UP48**, urbanistička zona broj **1**, u zahvatu DUP-a „**Krašići**“, koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. **1113/47 KO Krašići**, opština **Tivat**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

UP48, u zoni broj **1** (“Vikend naselje”), je formirana od većeg dijela kat.par.br. **1113/47 KO Krašići** a u DUP-u Krašići je označena kao »**planirana parcela sa objektom apartmanskog i pansionskog tipa**«. Predviđena intervencija na predmetnoj urbanističkoj parceli je **izgradnj** prema kapacitetu parcele koji je određen indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Uslovi za parcele pansionskog tipa:

- na parcelama je moguće izgraditi optimalno 8-20 jedinica-soba sa kupatilom ili eventualno apartmana;
- u okviru objekta obezbjediti mini kuhinju i trpezariju za doručak (eventualno pansion) i zajednički prostor;
- poželjan poseban ulaz za svaku jedinicu;

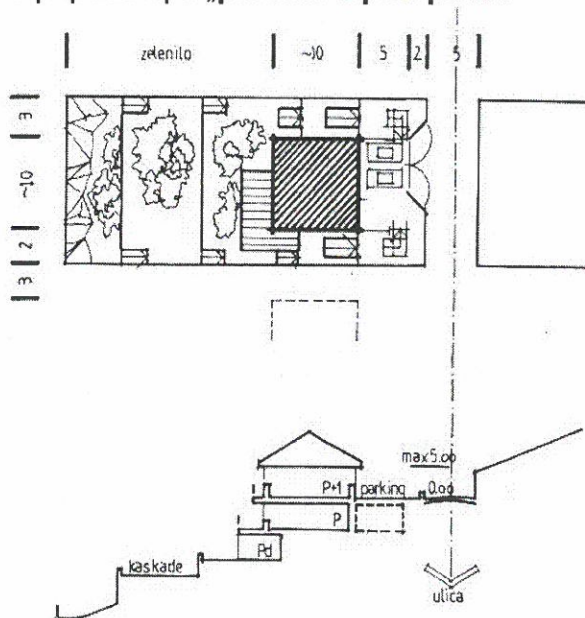
Uslovi za parcele apartmanskog tipa:

- jedinice – aptmani variraju u veličini i obavezno su opremljeni mokrim čvorom, kuhinjom i prostorom za ručavanje;
- poželjno je da svaki apartman ima posebni ulaz spolja;



2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP48 pripada tipu „parcele ispod puta”.



Prema planu površina UP48 je **400m²** i u njen sastav

Prema Listu nepokretnosti broj 1094 površina kat.par.br. **1113/47 KO Krašići** je **330m²**. Od te površine odbija se sjeverozapadni dio parcele, površine cca **79m²**, koji se nalazi na trasi planirane saobraćajnica. Shodno navedenom površina predmetne lokacije je cca **251m²** i na tu površinu se obračunavaju parametri.

Napomena: Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana utvrđeno je da u sastav UP48 ulazi i dio kat.par.br. **1113/25 KO Krašići**, površine cca **150m²**. Odredbom člana 93, stav 2a, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) je definisano da je za izdavanje građevinske dozvole, između ostale dokumentacije, potrebna saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele. U konkretnom slučaju to znači da je uslov za izdavanje građevinske dozvole na predmetnoj lokaciji potrebna saglasnost vlasnika kat.par.br. 1113/25 KO Krašići.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

Urbanistička zona (broj)	1
Urbanistička parcela	UP48
Planirana namjena UP48	Objekat apartmanskog i pansionorskog tipa
Površina UP48	Cca 400m²
Površina dijela dijela UP48 (predmetna lokacija)	251m²
Indeks zauzetosti	0,32 - 0,49 (optimalno 0,35)

Indeks izgrađenosti	0.51 - 0.81 (optimalno 0.65)
Max visina od najviše kote uređenog terena do vijenca	5m
Min broj PM ili GM	1PM/stanu

Rastojanje do regulacionih linija ka susjedima je **min 3m**, a prema ulici, pješačkoj ulici ili negrađevinskoj parceli **min 2m**.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Uslovi za parcele pansionskog tipa:

- na parcelama je moguće izgraditi optimalno 8-20 jedinica – soba sa kupatilom ili eventualno apartmana;
- u okviru objekta obezbjediti mini kuhinju i trpezariju za doručak (eventualno pansion) i zajednički prostor;
- Tip objekata je kaskadni, spratnosti P+1 (osim postojećih);
- Komunikacije upravno na teren sve jedinice orjentisane ka moru i sa terasom;
- Poželjan poseban ulaz za svaku jedinicu;
- Na parceli obezbjediti smještaj za min 60% automobila u garaži;

Uslovi za parcele apartmanskog tipa:

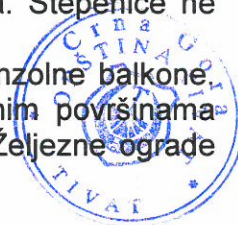
- na parceli se formira 15 i više pojedinačnih jedinica grupisanih u objekte;
- tip izgradnje je kaskadni ili galerijski zavisno od organizacije i konfiguracije terena;
- jedinice – apartmani variraju u veličini i obavezno su opremljeni mokrim čvorom, kuhinjom i prostorom za ručavanje;
- poželjno je da svaki apartman ima poseban ulaz spolja;
- najpovoljnija je orijentacija prema moru sa terasom;
- u okviru parcele moguće je formirati centralne sadržaje
- obavezno je u okviru parcele obezbjediti parking mjesto odnosno garažno mjesto po apartmanu

Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Nije dozvoljeno mijenjati prirodnu konfiguraciju terena, nego objekat treba prilagoditi terenu. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture. Gabarit objekta treba da bude što jednostavniji.

Predvidjeti kamen kao osnovni konstruktivni element ili fasadne zidove zidati glinenim blokovima, potom ih malterisati i obraditi fasadnim premazom. Nije dozvoljeno stavljati kamen kao oblogu na fasadi, kao ni fasade obraditi fasadnom ili silikatnom opekam. Kod malterisane fasade preporučuje se oko otvora raditi imitaciju kamenih okvira isticanjem maltera za **1,5cm** od fasade, a u širini od **10-12 cm**. Fasade je potrebno obraditi završnim fasadnim premazom u svijetlim tonovima.

Vertikalnu komunikaciju unutar objekta rješiti preko unutrašnjih stepenica. Stepenice ne smiju biti vidljive na fasadi.

Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade, a nije dozvoljeno graditi ni konzolne balkone. Dozvoljene su lođe otvorene sa jedne ili dvije strane. Na svim otvorenim površinama preporučuju se pune zidane ograde koje se obrađuju isto kao i fasada. Željezne ograde



kao i ograde od raznih ukrasnih betonskih elemenata ili drvene ograde po Planu nije dozvoljeno raditi.

Krov na objektu treba biti dvovodni sa nagibom krovnih ravni od **26°**. Krovni pokrivač može biti kanalica ili "mediteran" crijep. Kote vijenca treba da su max 5m mjereno od najviše, i max 10m mjereno od najniže tačke na parceli. U krovnim vjencima i za horizontalne krovne žlebove predvidjeti kamen. Horizontalne strehe mogu biti istaknute izvan ravni fasade najviše **25 cm**. Strehe se rade od armiranog betona, malterišu i obrađuju fasadnim premazom. Oluke raditi od pocinkovanog lima sa pravougaonim presjekom ili betonske oluke.

Svi prozori i vrata trebaju biti drveni ili plastificirana eloksirana bravarija obavezno sa griljama i dimenzioni prema klimatskim uslovima.

Statički proračun raditi po odredbama za **IX seizmičku zonu**.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele. Ukoliko se gradi garaža, ona treba da je **min 2m** od regulacione linije ka ulici, čak i ako je u okviru objekta. Isti princip važi i za određena parking mjesta u okviru parcele. Prostor oko objekta može se popločati kamenim pločama ili betonskim pločama sa licem od pranog kulira, ali ne više od **20%** neizgrađene površine parcele. Velike kontinuirane betonske površine nije dozvoljeno raditi.

U dvorištima i nad terasama se preporučuje izrada odrina. Stubove odrine raditi od kamena ili betona koji se potom malteriše. Preko toga je konstrukcija od željeznih cijevi ili od drvenih greda.

Nadstrešnice od valovitog salonita, plastike ili drugih sličnih materijala nije dozvoljeno raditi.

Ograde dvorišta predvidjeti od kamenih zidića ili ukoliko je izvodljivo od žive ograde. U dijelu gdje će se graditi objekti makiju treba rekultivisati i popuniti je autohtonim vrstama. Prirodno, postojeće zelenilo treba povezati sa novoformiranim u sistem zelenila.

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

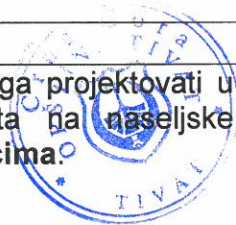
Ograda se može postaviti oko urbanističke parcele a postavlja se iza regulacione linije tako da debljina zida bude na račun urbanističke parcele. S obzirom da je teren u nagibu cokla mora da prati konfiguraciju terena. Visina ograde može biti **max 1.50m** s tim da puni zid (cokla) može biti visine **max 0.50m**. Preporučuje se da cokla bude zidana autohtonim kamenom ili obložena kamenim ploča. Gornji dio ograde može biti od sadnog materijala (zelenilo) ili kovano željezo ali tako da ograda bude prozirna (transparentna). Ulaz na parcelu može biti visinski naglašen odnosno natkriven malim krovom u širini ulazne kapije. Puni dio ogradnog zida (cokla) i eventualni razdjelni stubovi treba da budu armirano-betonski.

U ogradnom zidu se mogu predvidjeti diskretna rasvjetna tijela i instalacije interfona.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:



- **Tehnički uslovi** za priključenje na vodovod i kanalizaciju, broj 53 od 23.01.2014.godine, izdati od 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
- **Tehnički 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.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike:

Predmetno područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton u čijoj građi 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, dolomitnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Tektonska formacija Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima.

Geoseizmičke karakteristike:

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 predmetno područje dio neposrednog zaleđa i da je velikim dijelom izgrađeno od flišnih 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 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12-13°C. 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 maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7°C. Apsolutni maksimum javlja se u avgustu (39,5°C), a minimum se javlja u februaru (8,2°C).

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%. 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 samo 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 meseci (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. Srednja godišnja oblačnost za Tivat iznosi 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu). Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja.

Na Primorju, dominantni vetrovi su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Za čitavo Primorje maksimalne brzine imaju vetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

7. 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).

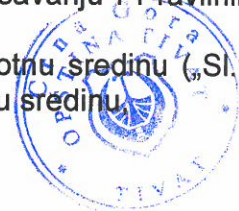
Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja 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 Srbije i Crne Gore“, 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 mikrorejonomizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Koristiti dopunske izvore energije. Veličina parcela i konfiguracija terena omogućava ugradnju solarnih kolektora. Izvoditi cistijerne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame sa bioprečišćivačem do realizacije kanalizacionog sistema.

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).

9. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Situaciju terena uraditi u R 1:200 i na njoj treba prikazati položaj objekta i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata** a, u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

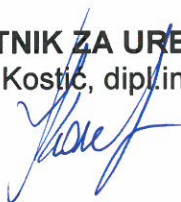
10. GRAFIČKI PRILOG

- »Informacioni plan-namjena površina i objekata, saobraćajk, preparcelacija, nivelacija i regulacija« R 1:1000

Napomena: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu tehničke dokumentacije i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

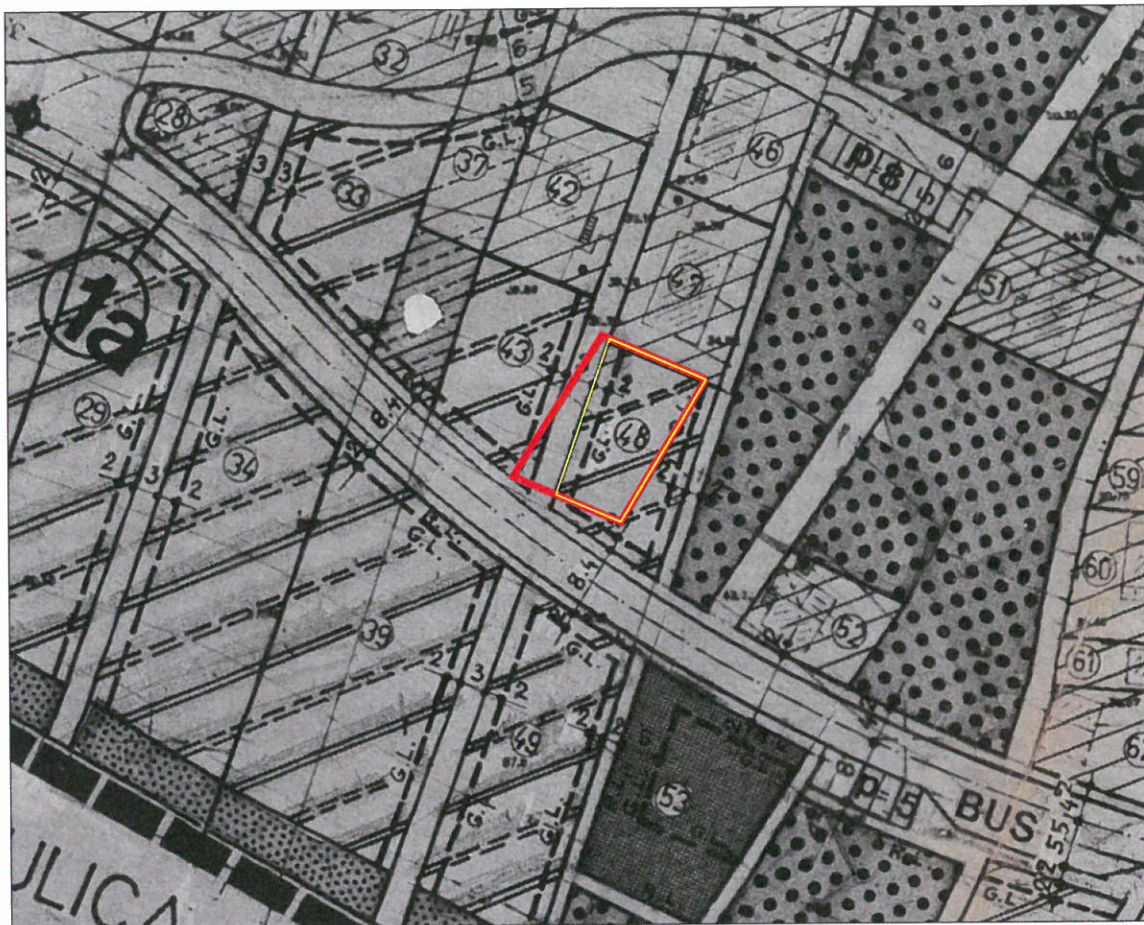


Dostaviti:

- Brajković Matija, Seljanovo bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi


DETALJNI URBANI STIČKI PLAN KRAŠIĆI

Kat.par.br. 1113/47 K.O. KRAŠIĆI













Sa lista:




Informacioni plan-namjena površina i objekata, saobraćaj, preparcelacija, nivelacija i regulacija
R1:1000






 granica kat.par.br. 1113/47 K.O. KRAŠIĆI
 lokacija

LEGENDA




STANOVANJE	
planirano	postojeće
 parcele sa objektima individualnog stanovanja	
 parcele sa objektima individualnog stanovanja sa djelatnostima	
 parcele sa objektima apartmanskog i pansionskog tipa	
CENTRALNI SADRŽAJI	
 parcele sa objektima centralnih sadržaja	
 parcele rezervisane za centralne sadržaje(GUP)	

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE	
 promenađni park	
 pejzažni park	
 zaštitno zelenilo	
 sportsko-rekreativne površine	
 park-maslinjak	

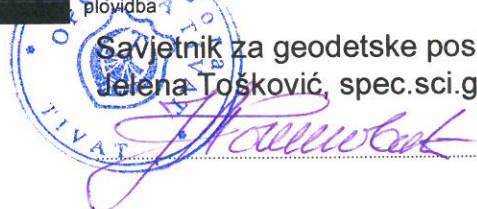
JAVNE I KOMUNALNE POVRŠINE	
 trgovi i ostale javne površine	
 plaže	
 poste	
 tehničko-komunalne površine	

GRANICE I REGULACIJA	
 granica DUP-a	
 granica urbanist. cjelina	
 R.L. granica parcela regulaciona linija	
 G.L. građevinska linija	
 broj građevinske parcele	

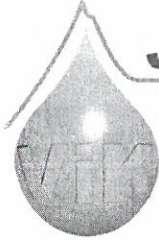
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	
 kolske saobraćajnice	
 kolsko-pješačke	
 pješačke ulice	
 visinske kote	

 parkinzi broj mjesta	
 BUS stajalište	
 lokalna linijska plovidba	

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



Primljeno: 23-01-2014				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-	351-	903/3-	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

53
23.01.2014.

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-903/2 od 15.01.2014 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta apartmanskog i pansioniskog tip na UP 48 u zoni 1, u zahvatu DUP-a „Krašići“, koja je formirana od dijela kat.par.br. 1113/47 KO Krašići, a na zahtjev BRAJKOVIĆ MATIJE izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg distributivnog cjevovoda (mapa u prilogu)
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama.

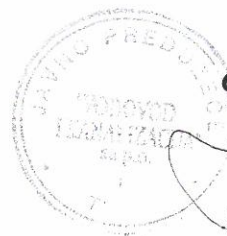
PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 23.01.2014 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu
-Arhivi



DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing

RE

Vodovodne instalacije

