

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

i zaštitu životne sredine

Broj: 0902-848/2

Tivat, 25 .03. 2014.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11,35/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13),smjernica PUP-a(Prostorno urbanističkog plana)Tivta do 2020.godine(»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 24/10) i člana 21 Odluke o donošenju i sprovođenju urbanističkih projekata za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat«SL.List SRCG«-opštinski propisi broj 20/87, a na zahtjev Jeroen Frech , Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog i pomoćnog objekta na kat.parc. broj **813 KO Gornja Lastva** ,koja se nalazi u planskoj cjelini Gornja Lastva PC 13 u zahvatu PUP-a Tivta do 2020. Godine

1.PRAVNI OSNOV

Osnov za izdavanje ovih urbanističko tehničkih uslova sadržan je u tekstualnom dijelu PUP-a Tivat u poglavlju **8.3 „Opšte smjernice i smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana ,urbanističkog projekta ili lokalne studije lokacije”**,u kojem je definisano: "Uređivanje prostora kao što je izgradnja objekata ,uređivanje zemljišta ,te obavljanje drugih uređenja iznad,ispod ili na površini zemlje ,mora ,vode,na području zahvata Prostorno urbanističkog plana Tivta(u daljem tekstu Plan)može se obavljati samo **u skladu** s ovim Planom ,odnosno u skladu sa postavkama koje iz njega proizilaze"

Prema odredbama iz Prostornog urbanističkog plana Tivta do 2020.godine ,**kat.par.br.813 KO Gornja Lastva** se nalazi u **planskoj cjelini Gornja Lastva ,u najbližoj planskoj zoni 13.1 UP Gornja Lastva**, odnosno u u kategoriji detaljne namjena –**travnjaci** ,što se vidi na karti »Teritorijalna planska podijela prostora« koja je data u prilogu .

U poglavlju **8.3.3 »Postojeći objekti na prostorima sa namjenom neizgrađene (zelene) površine«** se navodi da se za parcele u zelenim površinama na kojima se nalaze izgrađeni objekti **neće raditi** detaljni urbanistički planovi i opština, u planskom periodu, neće ulagati u dalje komunalno opremanje ovih parcela.Objekti će ostati na lokacijama pod uslovima da su u skladu sa utu za gradnju u najbližoj planskoj cjelini.

Prema članu 21 Odluke o donošenju i sprovođenju urbanističkih projekata za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat«SL.List SRCG«- opštinski propisi broj 20/87,odredbe ove odluke **jednako će se primjenjivati na sve objekte na području opštine Tivat tradicionalnog načina zidanja ,ambijentalno i arhitektonski vrijedne koji se ne nalaze u zoni planova.**

2.LOKACIJA

Lokacija je formirana od **kat.par.br.813 KO Gornja Lastva** .

Površina predmetne katastarske parcele odnosno lokacije je 206m² .Prema podacima iz lista nepokretnosti –prepis 367 ,broj 121-956-2-2-879/2014 od 07.03.2014.godine ,površina kat.par.br.813 Gornja Lastva je 206m² i na njoj je evidentiran porodična stambena zgrada ,zgr1,gabarita 88m²,spratnosti P+1, i ruševina pomoćne zgrade ,zgr 2 na istoj,gabarita 13m²,prizemna,sa teretom hipoteke , sve u svojini za 1/1 Frech Jeroen Martena .

Lokacija ima kolski pristup preko lokalnog puta za Gornju Lastvu.

Uvidom u plansku dokumentaciju i izlaskom na teren utvrđeno je da je objekat stari kameni i u ruševnom stanju sa obilježjima tradicionalne arhitekture Gornja Lastva. Isto tako i pomoćni objekat je u ruševnom stanju, stari kameni,prizeman.

Konstruktivni fasadni zidovi rađeni su od lokalnog kamena,ujednačene veličine,zidani u suho sa povezom na jednu polovinu,debljine cca 60cm.



3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Predmet ovih urbanističko-tehničkih uslova je **rekonstrukcija-sanacija** starog kamenog objekta označenog kao zgr.br. 1 na kat.par.br. 813 KO Gornja Lastva koja je definisana koordinatama katastarske parcele koje daje Uprava za nekretnine CG-PJ Tivat.

Rekonstrukcija objekta se može odobriti isključivo u okviru postojećeg gabarita, površine 88m² i spratnosti P+1, i namjene stanovanje, a sve u skladu sa članom 21 Odluke o donošenju i sprovođenju urbanističkih projekata za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat i In -prepis 367.

Sve intervencije na objektu definišu se *Opštim uslovima za izgradnju* određenim pod tačkom 8.3.2.Smjernice za izgradnju, sa maksimalnim parametrima preuzetim iz tabele za plansku cjelinu 13 Gornja Lastva:

13.Planska cjelina –Gornja Lastva

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta(z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	Oblik intervencije*	primjedba
13.1 UP Gornja Lastva			0,14	0,28		UR	

Oblik intervencije- **urbana revitalizacija (UR)** i primjenjivaće se:

*uglavnom na ambijentalne cjeline i pojedine lokacije u planskoj cjelini Tivat

*urbana revitalizacija sadrži mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije –mjere zaštite se odnose na mjere za očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, očuvanje postojeće namjene prostora.

*sanacija je glavna mjera urbane revitalizacije i to sanacija bez širenja

Napomena: do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitorje obavezan regulisati teret hipoteke evidentiran u listu nepokretnosti- prepis 367.

Urbanističko tehnički uslovi su izvedeni iz opštih urbanističko tehničkih uslova za ambijentalne cjeline.

Uslovi pod kojima se objekat može rekonstruisati su sljedeći:

■ Prilikom rekonstrukcije treba maksimalno poštovati tradicionalne proporcije i očuvati duh tradicionalnog graditeljstva Gornje Lastve

■ **Površina pod objektom ostaje ista 88m²** (površina pomoćnog je 13m²) - **nisu dozvoljene bilo kakve dogradnje, kao ni povećanje visine objekta.**

■ **Maksimalna spratnost je prizemlje i sprat P+1**(spratnost pomoćnog ostaje P). Krov treba da bude dvovodni bez podizanja nadzidka.

■ **Namjena objekta je stanovanje.**

■ **Postojeće zidove** ojačati, a **nove zidove** raditi od kamena koji je korišten prilikom izgradnje, grubo obrađenih relativno nepravilnih blokova domaćeg kamena, sa prevezom na jednu polovinu. Blokove povezati pažljivo tako da bez obzira na oblik budu dobro uklopljeni i tako da se mjestimično postiže nepravilna struktura zida.

Veličina čeonih strana blokova treba da bude od 15x 15cm do 50x70 cm. Oblik blokova na fasadi treba da bude blizak četvrtastom ili poligonalan.

Blokove međusobno uklopiti tako da najveća širina spojnice bude 2-3 cm (zavisi od stepena obrade) i ispunjene cementnim malterom.

Ugaone blokove izvoditi nešto veće (duže) i bolje obrađene.

Zidove zidati sa dva lica. Debljina može da bude od 50-70 cm. Spoljašnje lice uvijek treba da bude od kamena dok unutrašnje može da bude od betonskih blokova sa ispunom od lomljenog kamena i maltera.

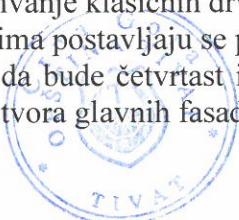
■ Svi potrebni prostori moraju biti riješeni u gabaritu objekta. Na parceli nije dozvoljeno graditi nove pomoćne samostojeće objekte.

■ **Fasadni prozori** na glavnoj fasadi trebaju imati širinu čistog otvora od 70-80cm, a visinu do 90-110 cm. Prozore uokviriti nešto bolje obrađenim kamenim pragovima širine 14-16 cm.

Predviđeno je ugrađivanje klasičnih drvenih jednostrukih prozorskih krila.

Na fasadnim prozorima postavljaju se puna drvena škura.

Njihov oblik može da bude četvrtast ili pravougaoni sa kraćom horizontalnom stranom. U principu proporcije čistog otvora glavnih fasadnih prozora kreću se od 1,28:1-1,30:1,



stim što su kameni pragovi uglavnom iste dužine tako d je širina otvora za dvije širine doprozornika manja od visine otvora.

U prizemlju, na bočnim fasadama i na zadnjoj fasadi po pravilu se nalaze manji prozori od fasadnih. Ukoliko nisu slični glavnim prozorima, širina čistog otvora im je (manji prozori, zavisno od namjene prostorije na kojoj se nalaze) oko 60(+/-10)cm, a visina 65(+/-10) cm. Prozor pri vrhu kalkanskog zida, na lastavici (po pravilu jedan na sredini kalkanskog zida), ukoliko postoji, slične je veličine i proporcija odnosa kao ostali sporedni prozori.

Raspored prozora na fasadi ne mora da bude pravilan, ali se treba držati i izvjesnih pravila.

Minimalna udaljenost između dva prozora treba da bude 70 cm + dvije širine kamenih doprozornika.

Udaljenost prozora od ugla kuće ne smije da bude manja od debljine bočnog zida + 30 cm.

Ukupna površina otvora na glavnoj fasadi ne smije da bude veća od 15% ukupne površine fasadnog zida (odnosi se na vrata i prozore zajedno). Ukupna površina otvora na bočnim fasadama i na zadnjoj fasadi ne smije da bude veća od 6% ukupne površine odgovarajućih fasadnih zidova

■ **Vrata** na objektu trebaju imati širinu od 85cm do 132cm za čisti otvor a čistu visina otvora kreće se od 190cm (postojeće stanje kada ostaje nepromjenjeno) do 205 cm.

Otvor vrata premostiti pragom od nešto bolje obrađenog kamena iznad koga se nalazi rasteretni luk. Dovratnike izraditi od 3-4 duža i veća kamena bloka dužine oko 80 cm postavljena jedan nad drugim i povezana sa masom zida u jedinstvenu cjelinu. Na ovaj način se rješava veza između dovratnika i zida koja bi inače bila vrlo slaba i nesigurna.

Kada je otvor širi od 110 cm, vrata su dvokrilna.

S donje strane otvora vrata uokviruje kućni prag čija dužina obuhvata širinu otvora i širine dva dovratnika. Izdignut je oko 15 cm od nivoa dvorišta, a oko 3 cm od poda objekta.

■ **Krov** je uvijek na dvije vode. Nagib krovne ravni kreće se od 28-32 stepeni. Sljeme krova treba da je paralelno sa pristupnim putem.

Preko rogova postavljenih na udaljenosti od 70-90 cm i oslonjenih na sljemenjaču i na fasadne zidove postaviti poprečne gredice, a preko njih letve. Na letve postaviti krovni pokrivač od tige kanalice. Krovna ravan formira sa gornjom površinom fasadnih zidova tup ugao pošto se presjek ove dvije ravni nalazi na unutrašnjoj strani zida. Sljeme pokrivati posebnim elementima.

Krov je na kalkanskim zidovima završen redom kanalice okrenutih uvalom na gore, a postavljenih u ravni zida.

Nikakvi prepusti na kalkanskim stranama nisu dozvoljeni. Na prednjoj i zadnjoj fasadi krovni pokrivač je prepušten za 15-20cm formirajući okapnicu. Moguće je postaviti i oluke od pocinkovanog lima pravougaonog profila sa vertikalnim cjevima kvadratnog presjeka koje su postavljene na kalkanskom zidu oko 20cm od fasadne ravni (od ugla).

■ Ravne površine ispred kuće - prilaze po pravilu treba prekriti nepravilnim kamenim pločama postavljenim na podlogu od posnog betona ili od pjeska. Velike kontinuirane betonske površine nije dozvoljeno raditi.

■ Ukoliko statičar utvrdi da objekat treba ojačati sa armirano betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima to mora biti urađeno isključivo sa unutrašnje strane. Ako se računom dokaže potrebno je izvršiti ukrućenje kuće u horizontalnoj ravni armirano-betonskom pločom. Svi ovi elementi moraju se izvesti u unutrašnjosti objekta kako se beton ne bi pojavio na fasadi. Beton ne smije biti vidljiv sa vanjske strane, a nije poželjno ni sa unutrašnje. Prilikom rekonstrukcije objekta voditi računa da se objekat nalazi u IX seizmičkoj zoni.

■ Posebno voditi računa kako će se riješiti pitanje kanalizacije. Ako nema postojeća septička jama, prvo treba riješiti pitanje njene lokacije, a potom je raditi kao nepropusnu septičku jamu sa bioprečišćivačem lociranu tako da je moguće pražnjenje kolima autocisterne. Nije dozvoljeno raditi preliv iz septičke jame u otvorene kanale ili vodotoke.

Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi.

4. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Boko-kotorskog zaliva, na 42°26' sjeverne geografske širine i 8°42' istočne geografske dužine.



Generalno, gradsko područje Tivta izgrađuju geološki najmlađe stijene.

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

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

Tivat odlikuje tipično mediteranska klima, sa blagim, kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15 stepeni Celzijusovih. Intezitet padavina veoma jak.

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar) i oštrijal. U jesen ili zimi često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.

5.USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

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.

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

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

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

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

Ukoliko radove na postojećem objektu nije nadzirao stručni organ koji bi garantovao kvalitet izvedenih radova i ugrađenog materijala odgovornost za stabilnost objekta snosi investitor.

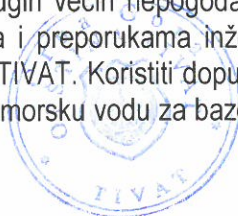
6.USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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 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 mikrorrejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT. Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.



7.INSTALACIJE

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.

Svaki objekat mora imati sopstvenu septičku jamu.

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.

Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja $\pm 30^\circ$. **Predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada** (izraditi elaborat u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada Sl.list CG.br.47/13) .

8.PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,47/11,35/13,39/13), Crnogorskog standarda MEST EN 15221-6 i drugih propisa i tehničkih standarda. Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200(od strane licencirane geodetske firme) i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,40/11,47/11,35/13,39/13). Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od straneMinistarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine u Podgorici.

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.

U prilogu UTU nalaze se izvodi iz grafičkog dijela **PUP-a** Tivta do 2020. godine

- Kategorija detaljne namjene površina R 1:5000

Savjetnik za urbanizam i građevinarstvo.

Maja Popović , d.i.g.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Jeroen Frech ,Zabrđe bb,Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

IZVOD IZ PROSTORNOG URBANISTIČKOG PLANA TIVTA DO 2020. GODINE

Kat.par.br. 813 KO Gornja Lastva



Sa lista: **Kategorija detaljne namjene površina, R 1 : 5000**

— Granica katastarske parcele br. 813 KO Gornja Lastva

Legenda:

- granica Opštine Tivat
- objekti
- parcele
- izohipse na 10m
- izohipse na 50m
- koridor elektrovođa 110kV - 20m
- koridor brze saobraćajnice - 70m
- brza saobraćajnica - tunel
- trasa brze saobraćajnice van Opštine Tivat
- granica Morskog dobra
- ▨ primjenjivaće se DSL po usvajanju
- more

Kategorije detaljne namjene površina:

- stanovanje manje gustine
- stanovanje srednje gustine
- centralne djelatnosti
- mješovita namjena
- školstvo
- zdravstvo
- kultura
- turizam
- turizam manje izgrađenosti
- golf sa vilama
- gradsko zelenilo
- zelenilo u funkciji turizma
- agrikulturni pejzaž
- sport i rekreacija

- groblje
- saobraćajna infrastruktura
- aerodrom
- proizvodno-komunalne djelatnosti
- obradivo zemljište
- travnjaci
- ostale vodne površine
- marikultura
- zaštitne šume
- šume sa posebnom namjenom
- ostale prirodne površine
- Solila - zaštićena prirodna dobra

Prostorno-urbanistički plan Opštine Tivat 2020

Faza:
Broj odluke:
0904-94
Datum donošenja plana: 01.07.2010 godine

Naručilac:
 Opština Tivat
Predsjednik skupštine
Kruno Petrović

Obrađivač:
Konzorij:
 Urbanistički institut
Republike Slovenije

Odgovorni inženjer:
van.prof.dr. Katarina Petrović Andreja, emil.dijal@iur.si

Poslovna jedinica:  URBIM Montenegro d.o.o. List B

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

