

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-767/2-2013

Tivat, 20.01.2014.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), člana 25 Odluke o donošenju i sprovođenju Revidovanog i dopunjenog DUP-a »Lastva- Seljanovo-Tivat-Gradiošnica« («Sl.list SRCG-opštinski propisi» br. 15/88, 14/95 i 15/05) i odredbi Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Tivat («Sl.list CG-opštinski propisi» br. 2/1 i 32/11), na zahtjev **RAJČEVIĆ Zvonimira**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** pomoćnog objekta označenog kao zgr.br. **2** na kat.par.br. **284 KO Tivat**, u zahvatu DUP-a „**Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica**“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

Kat.par.br. **284 KO Tivat** približno odgovara urbanističkoj parceli, u planu označenoj kao »**postojeća stambena parcela i objekat**«. Stambena zgrada je u planu označena sa »**R**« (»rekonstrukcija«).

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

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

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Prema Listu nepokretnosti broj 1586 površina kat.par.br. 284 KO Tivat je **776m²**. Od te površine odbija se cca **56m²** koji se nalaze na trasi planirane saobraćajnice. Predmetni planski dokument je georeferenciran i ne može se sa preciznošću utvrditi površina urbanističke parcele i lokacije. Shodno tome, površina predmetne lokacije je cca **720m²** i na tu površinu se računaju parametri. Na parceli se nalaze:

- zgr.br. **1** („Porodična stambena zgrada“) gabarita **97m²**, spratnosti **P+1**
- zgr.br. **2** („Pomoćna zgrada“) gabarita **33m²**, spratnosti **P**
- zgr.br. **3** („Pomoćna zgrada“) gabarita **51m²**, spratnosti **P**

Napomena: U navedenom Listu nepokretnosti evidentiran je teret „Zabrana otuđenja i opterećenje“ zbog viška površine od **254m²**. Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan **brisati navedeni teret** što je uslov za dobijanje građevinske dozvole.

Planom dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0.75** a dozvoljeni procenat zauzetosti tla je **40%**.

Otvorene terase na objektima, stepeništa i balkone računati sa faktorom **0.25**, lođe računati sa **0.5**, a potkrovlja sa **0.75**.



3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA

Predmet ovih UTU-a je **rekonstrukcija** pomoćnog objekta kao zgr.br. 2 na kat.par.br. 284 KO Tivat.

Članom 4 Odluke o izgradnji pomoćnih objekta na teritoriji opštine Tivat (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 2/1 i 32/11) je definisano da pomoćni objekat može biti maksimalne površine **30m²** i spratnosti suteran (**Su**) ili prizemlje (**P**). Predmetna pomoćna zgrada je prizemna, gabarita **33m²** što znači da se može rekonstruisati samo u **postojećem gabaritu i spratnosti**.

- Svijetla visina objekta može biti maksimum **2.80m**.
- Krov može da bude ravan ili dvovodni sa nagibom krovnih ravnido **25%**.
- Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture.
- Vanjska stolarija treba da bude sa griljama (drvena, alu-eloksirana ili PVC).

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

- Predmetna parcela ima kolski pristup sa lokalnog puta.
- Svi potrebni prostori moraju biti riješeni u gabaritu objekta. Na parceli nije dozvoljeno graditi nove pomoćne samostojeće objekte.
- Prostor oko objekta može se popločati kamenim pločama, betonskim pločama sa licem od pranog kulira ili tavelama, ali ne više od **20%** neizgrađene površine parcele. Preostali dio parcele potrebno je ozeleniti.
- Za svaki stan u objektu obezbijediti jedno parking mjesto, na parceli u vlasništvu.
- U dvorištima i nad terasama se preporučuje izrada odrina. Stubove odrine raditi od kamena ili betona koji se potom malteriše. Preko toga je konstrukcija od željeznih cijevi ili od drvenih greda.
- Denivelacije riješiti podzidama od grubo obrađenog kamena sa betonskim temeljom.
- Nadstrešnice od valovitog salonita, plastike ili drugih sličnih materijala nije dozvoljeno raditi.
- Ograda se postavlja na granici katastarske odnosno urbanističke parcele, kako je navedeno u tački 2, a iza regulacione linije tako da debljina zida bude na račun 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**. Cokla može biti malterisana ili obložena kamenim ploča. Preporučuje se da gornji dio ograde bude od sadnog materijala (zelenilo) a može biti i kovano željezo ali tako da ograda bude prozračna (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:

- **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

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

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

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

Istraživanja pokazuju trajno postojanje visokog stepena seizmičke aktivnosti i seizmičkog hazarda u ovom delu prostora. Međutim, razlike u stenama mogu povećati ili ublažiti razornu moć potresa što obavezuje na izradu seizmičkog elaborata kod izvođenja bilo kakvih građevina. Sagledavajući prostor opštine Tivat sa geomorfološkog aspekta proizilazi da je najpogodniji teren za širenje gradskog jezgra obalni dio i Tivatsko polje.

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

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

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

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

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

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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).

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

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

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

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



8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 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 mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.
Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.

9. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. 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. 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 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 PRILOZI

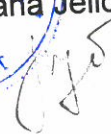
- Planirano uređenje i korišćenje prostora 1:1000
- Regulaciono-nivelacioni plan 1:1000

Napomena: Ovi UTU ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji a važe do stupanja na snagu novog DUP-a »Seljanovo« koji je, u vrijeme podnošenja predmetnog zahtjeva, bio u fazi Predloga plana a koji planski dokument je stupio na snagu dana 27.12.2013.godine.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM
Marko Kostić, dipl.ing.arh.



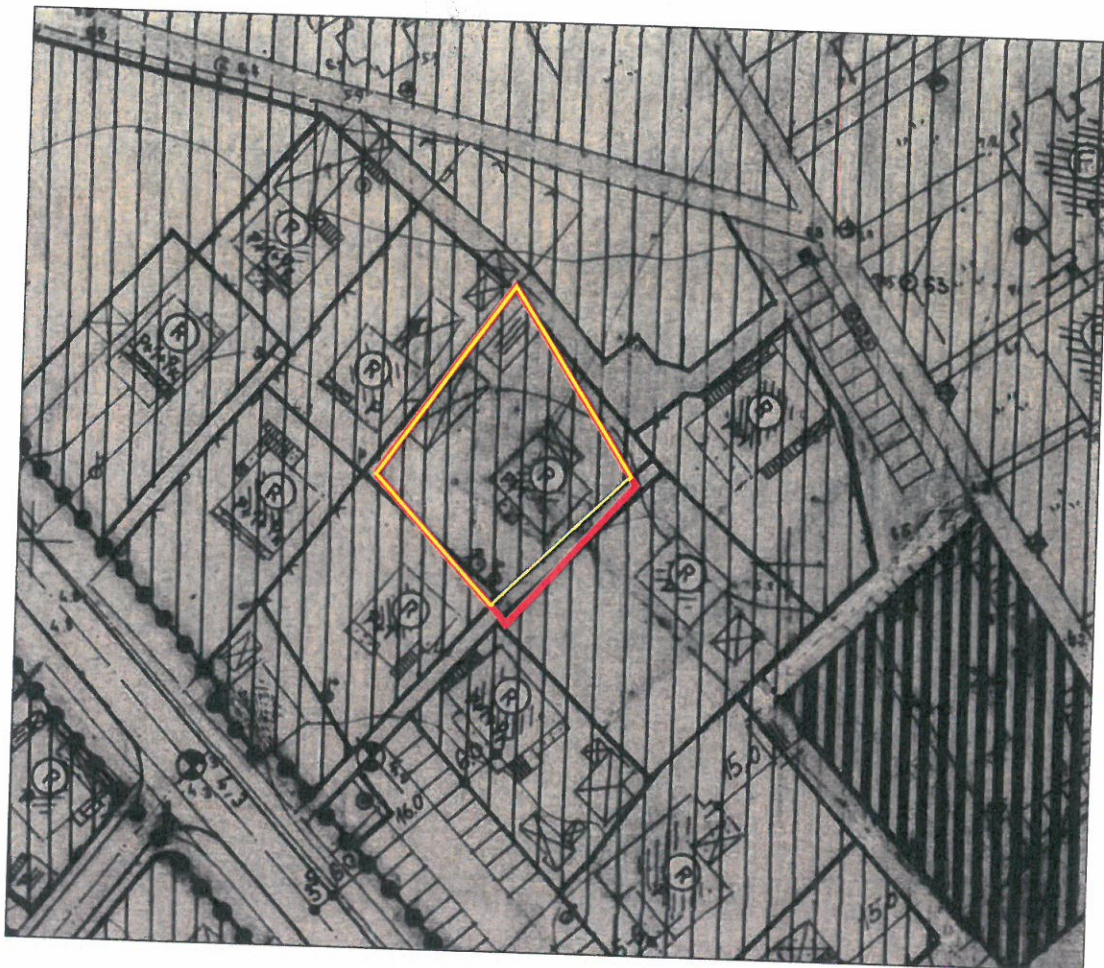
SEKRETAR
Tatjana Jelić, dipl.pravnik



Dostaviti:

- Rajčević Zvonimir, Bokeljska 16, Seljanovo, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



















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



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

LEGENDA:

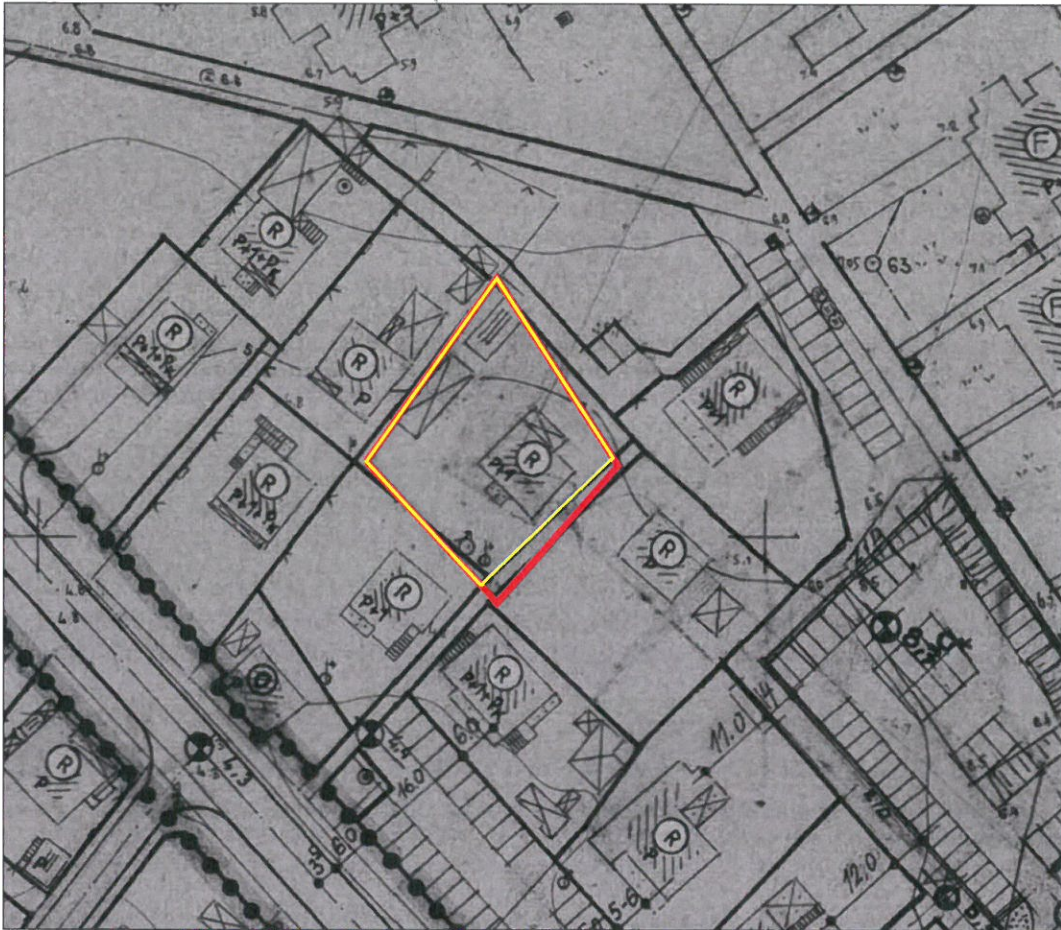
- Granica kat.par.br. 284 K.O. TIVAT
- Granica lokacije

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



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

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



Sa lista: Regulaciono nivelacioni plan, R 1 : 1000

LEGENDA:

- Granica kat.par.br. 284 K.O. TIVAT
- Granica lokacije

<p>R.L. R.L. regulaciona linija, granica parcele</p> <p>G.L. građevinska linija</p> <p>(F) objekti sa UTU za funkcionalnu adaptaciju</p> <p>(R) objekti sa UTU za rekonstrukciju i dogradnju</p> <p>(O) objekti sa UTU održavanja</p> <p>(3) novoplanirana stambena izgradnja sa brojem stanova</p>	<p>500 m² novoplanirane parcele javnih i centralnih sadržaja sa planiranom izgrađenom površinom</p> <p>• objekti predviđeni za rušenje</p> <p>▭ zona morskog dobra</p> <p>[Ru] parcele zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika sa konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika</p> <p>▨ rezervisane površine za namjene po GUP-u (neobilježeno je individ.stan. ostale površ. prema upisanoj namjeni)</p>
---	---



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

CRNA GORA
Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštite životne sredine
Broj: 0902-767/4-2013
Tivat, 22.01.2014.god.

RAJČEVIĆ Zvonimir
Bokeljska 16, Seljanovo
Tivat

PREDMET: Dostavljanje Urbanističko-tehničkih uslova (UTU)

U prilogu Vam dostavljamo UTU za rekonstrukciju pomoćnog objekta označenog kao zgr.br. 2 na kat.par.br. 284 KO Tivat u zahvatu DUP-a »Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica«, broj 0902-767/2-2013 od 20.01.2014.god. i UTU za rekonstrukciju ili izgradnju objekta stanovanja srednje gustine na UP24 u zoni B, u zahvatu DUP-a »Seljanovo«, broj 0902-767/3-2013 od 20.01.2014.god. sa sledećim napomenama:

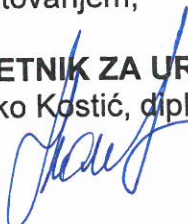
- U vrijeme podnošenja zahtjeva za UTU (28.10.2013.godine) na snazi je bio DUP »Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica«, a u isto vrijeme je novi DUP »Seljanovo« u obuhvatu kojeg se nalazi predmetna kat.par.284 KO Tivat, već bio u fazi Predloga plana.

- ZUP-om je definisano da se predmeti rješavaju po zakonima, u konkretnom slučaju planovima, koji su na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva. Shodno tome urađeni su UTU za rekonstrukciju predmetne pomoćne zgrade prema tada važećem planu sa napomenom da UTU važe do stupanja na snagu novog DUP-a »Seljanovo«. U međuvremenu (12.12.2013.god.) je usvojen novi DUP »Seljanovo«. Članom 8, stav 2, Odluke o donošenju DUP-a »Seljanovo« (»Sl.list CG - opštinski propisi« br. 37/13) je definisano da svi UTU-i izdati do dana stupanja na snagu navedene Odluke, važe i dalje ukoliko nisu u suprotnosti sa UTU-ima propisanim novim DUP-om »Seljanovo«, što nije slučaj sa predmetnim UTU-ima jer se, prema planu, predmetni pomoćni objekat nalazi na trasi planirane saobraćajnice što podrazumijeva njegovo uklanjanje. Cijeneći tu činjenicu urađeni su i UTU prema novom DUP-u za kat.par.br. 284 KO Tivat.

Koristimo priliku da vam skrenemo pažnju da je u Listu nepokretnosti broj 1586, za kat.par.br. 284 KO Tivat, evidentiran teret "Zabrana otuđenja i opterećenje" zbog viška površine od 254m². Uslov za dobijanje bilo kakve građevinske dozvole na predmetnoj lokaciji je **brisanje navedenog tereta**.

S poštovanjem,

SAVJETNIK ZA URBANIZAM
Marko Kostić, dipl.ing.arh.



SEKRETAR
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti

- Imenovanom
- Arhivi