

**NARUČILAC
OBRAĐIVAČ**

**Opština Tivat
Republički zavod za urbanizam i
projektovanje, ad Podgorica**

**Detaljni urbanistički plan "Mažina"
SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA**

Podgorica, maj 2015. godine

RADNI TIM

RUKOVODILAC RADNOG TIMA

Tamara Vučević, dipl. ing. arh.

SARADNICI

**Sanja Vlahović, dipl.ing.arh.
Damir Tuzović, spec. sci. arh.
Marijana Sjekloča, dipl. ing. saobr.
Ratko Andrijašević, dipl. ing. saobr.**

**IZVRŠNI DIREKTOR
Dušan Džudović, dipl.ing.arh.**

Podgorica, maj 2015. godine

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) sačinjen je Separat sa urbanističko tehničkim uslovima a u skladu sa DUP-om "Mažina".

Separat sa urbanističko tehničkim uslovima je dokument koji predstavlja Izvod iz plana za pojedinačne urbanističke parcele.

Tekstualni dio UTU-a urađen je kao tipski za karakteristični oblik intervencije i karakteristične namjene:

1. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte PORODIČNOG STANOVARJA, oblik intervencija - održavanje o dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine;
2. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte PORODIČNOG STANOVARJA, oblik intervencija - urbana dogradnja - Lokacija 8;
3. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte VIŠEPORODIČNOG STANOVARJA, oblik intervencija - održavanje o dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine;
4. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte VIŠEPORODIČNOG STANOVARJA, oblik intervencija - urbana dogradnja - Lokacija 8;
5. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte MJEŠOVITE NAMJENE;
6. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte CENTRALNIH DJELATNOSTI /UP148/;
- 6.a Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte CENTRALNIH DJELATNOSTI /UP184/;
7. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte KOMUNALNE DJELATNOSTI;
8. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE;
- 8.a Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE-TRAFOSTANICE;
9. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE;
10. Opšti Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte KULTURE;

Grafički prilozi, kao sastavni dio ovog dokumenta prikazani su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno.

Napomena: *U slučaju neslaganja sa planom mjerodavan je Plan.*

URBANISTIČKE PARCELE SA OGRANIČENJEM

- 1.*** Postojeći objekti koji se nalaze na površinama koje su PUP-om planirane za zelenilo, mogu se kao takvi zadržati u izvedenom gabaritu shodno odredbama PUP-a, - Poglavlje 8.3.3 „Postojeći objekti na prostorima sa namjenom neizgrađene (zelene) površine“ mogu se legalizovati u izvedenom gabaritu (horizontalnom i vertikalnom). Za ove objekte, u cilju legalizacije, formirane su: **UP90, UP91, UP92, UP93 i UP94.**
- 2.*** Na UP54 na grafičkom prilogu "Elektrotehničke instalacije" naznačeni su dalekovodi. Realizacija objekta prema planski zadatim parametrima nije moguća do izmještanja dalekovoda uz poštovanje uslova nadležnog preduzeca Elektrodistribucije.
- 3.*** Korisnici – vlasnici urbanističkih parcela: **UP48, UP375, UP376, UP114, UP115, UP144, UP387, UP388, UP389 i UP21** u okviru kojih se nalazi potok ili kanal dužni su da ga održavaju (čiste). Isto se odnosi i na one UP koje su eventualno izostavljene a na terenu postoje potoci ili kanali na njima.
- 4.**** Ukoliko prilikom rekonstrukcije Regionalnog vodovoda dođe do izmještanja trase, u tom slučaju građevinska linija na urbanističkim parcelama preko kojih prolazi: **UP1, UP7, UP20, UP281, UP283, UP284, UP290, UP291, U336, UP337, UP341, UP 342, UP343, UP343a, UP346, UP352,** može se pomjeriti na propisanu udaljenost od 3,0m od granice urbanističke parcele, što će biti definisano kroz UTU-e.

Za predmetne urbanističke parcele dati su planski parametri u skladu sa planiranim namjenom ali se prilikom izdavanja UTU moraju navesti prethodno navedena ograničenja.

1

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **PORODIČNOG STANOVANJA**

OBLIK INTERVENCIJA
održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata je stanovanje **sa mogućnošću poslovnih djelatnosti** koje ne narušavaju uslove zaštite od buke i aerozagađenja. Daje se mogućnost projektovanja **turističkih apartmana**. U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organozovane **najviše 4 stambene jedinice/apartmana**.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj postojećih stambenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300 m^2 i za njih su formirane podparcele sa površinom manjom od 300m^2 (granica podparcele označena je u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU isprekidanom linijom).

Ukoliko je površina dvije ili više susjednih podparcela manja od 300m^2 preporuka je izgradnja dvojnog ili objekta u nizu. Ukoliko se na podparcelama gradi slobodnostojeći objekat nije potrebna saglasnost susjeda.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicom.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

Na listu „Plan parcelacije, regulacije i nivacije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „**postojeći objekti**“ i na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP. Parametri su prikazani u analitičkom dijelu plana (tabela).

Ovim Planom **se prihvataju svi izgrađeni dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen**, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama.

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće principе:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren";
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja.
- imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predviđeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne sa neprohodnim terasama ili krovnim ozelenjavanjem.
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predviđjeti izgradnju vlastite kućne bistjerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,50m.

Napomena: Izuzetak od planski zadatih parametara, datih za urbanističke parcele na kojima je planirana nova izgradnja i rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje do zadatih planskih parametara, čine urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti koji su prekoračili zadate planske parametre a koji se ovim planom zadržavaju, uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Ukoliko se objekti zadržavaju u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, potrebe za parkiranjem moraju se obezbijediti na svojoj parceli ili u neposrednoj blizini uz saglasnost vlasnika te parcele.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta obavezno je poštovanje planskih parametara za nove objekte. Ukoliko se radi o lameli objekta u nizu potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i uraditi Elaborat o rušenju.

2.3 NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita je isključeno;
- Neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;

2.4 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predviđeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKTI

U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organizovane **najviše 4 stambene jedinice/apartmana**.

Maksimalna BGP porodičnog stambenog objekta je najviše **500m²**.

Indeks zauzetosti je 0,40

Indeks izgrađenosti je 0,80.

Maksimalna spratnost objekta je tri nadzemne etaže (**P+1+Pk**) uz poštovanje sljedećih smjernica:

- visina objekta na ravnom terenu je **11,0m** računajući od kote konačno uređenog i nivelišanog terena;
- kod terena u nagibu (terasasta gradnja) **obavezna je izgradnja suterena** i maksimalna visina objekta je **14,0m**;

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji **garažiranja** može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

3.2 POSTOJEĆI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je dat u tabeli.

Indeks izgrađenosti je dat u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta je **data u tabeli**.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji **garažiranja** može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

4. POMOĆNI OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Na parceli se mogu graditi pomoći objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl).

Zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose se na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoći objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoći objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata .

Pomoći objekti su prizemne spratnosti. Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata.

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagađuju životnu sredinu.

Napomena: Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova primjeniče se propisi vezani za odnos prema susjedima. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Planirano stanovanje	1PM / stanu
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena i arhitektonsko – konstruktivno rješenje objekta.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena **moguće obezbijediti jedino pješački prilaz** parkiranje je organizovano kao površinsko u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli.

Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, a vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom ostvariti rampama maksimalnog nagiba **12%** za otkrivenе, odnosno **15%** za natkrivene rampe. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli vezu je moguće ostvariti i **garažnim liftom**. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje. Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcella ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala.
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% u odnosu na urbanističku parcellu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm.
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo.
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Zelenilo objekata individulanog stanovanja (ZO)

Najveći dio zahvata plana cini stanovanje, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorisja.

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmaju ili ugostiteljskom dijelu, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navede dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i drugi vrtno arhitektonski elementi.

Obzirom da je ukupna površina okućnica velika, od bitnog su znaci aja sa sanitarno-higijenskog razloga i za okolinu koja ih okružuje. Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Postojeći vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrasnjiji i spoljasnjiji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je uskladjena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. 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. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta,
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,
- za izradu staza i stepenica, koristiti lokalne vrste kamena,
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnošću formiranja parkinga,
- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodnog lomljenog kamena,
- omogućiti razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajnica podizanjem zasada za sve ograde, ili formiranje drvoreda (karakteristike za drvorede sadnice date su kroz kategoriju-Zelenilo uz saobraćajnice),
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplјijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnjim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprila-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mјera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mјere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mјere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mјera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao i faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

2

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **PORODIČNOG STANOVANJA**

OBLIK INTERVENCIJA
urbana dogradnja - Lokacija 8

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata je stanovanje **sa mogućnošću poslovnih djelatnosti** koje ne narušavaju uslove zaštite od buke i aerozagađenja. Daje se mogućnost projektovanja **turističkih apartmana**. U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organozovane **najviše 4 stambene jedinice/apartmana**.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj postojećih stambenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300 m^2 i za njih su formirane podparcele sa površinom manjom od 300m^2 (granica podparcele označena je u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU isprekidanim linijom).

Ukoliko je površina dvije ili više susjednih podparcela manja od 300m^2 preporuka je izgradnja dvojnog ili objekta u nizu. Ukoliko se na podparcelama gradi slobodnostojeći objekat nije potrebna saglasnost susjeda.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definije liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklajivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

Na listu „Plan parcelacije, regulacije i nivacije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „**postojeći objekti**“ i na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP. Parametri su prikazani u analitičkom dijelu plana (tabela).

Ovim Planom **se prihvataju svi izgrađeni dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen**, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama.

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće princip:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren";
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja.

- imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne sa neprohodnim terasama ili krovnim ozelenjavanjem.
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistjerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,50m.

Napomena: Izuzetak od planski zadatih parametara, datih za urbanističke parcele na kojima je planirana nova izgradnja i rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje do zadatih planskih parametara, čine urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti koji su prekoračili zadate planske parametre a koji se ovim planom zadržavaju, uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Ukoliko se objekti zadržavaju u postajećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, potrebe za parkiranjem moraju se obezbijediti na svojoj parceli ili u neposrednoj blizini uz saglasnost vlasnika te parcele.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta obavezno je poštovanje planskih parametara za nove objekte. Ukoliko se radi o lameli objekta u nizu potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i uraditi Elaborat o rušenju.

2.3 NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita je isključeno;
- Neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;

2.4 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKTI

U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organizovane **najviše 4 stambene jedinice/apartmana**.

Maksimalna BGP porodičnog stambenog objekta je najviše **500m²**.

Indeks zauzetosti je 0,40

Indeks izgrađenosti je 0,80.

Maksimalna spratnost objekta je **P+2+Pk**.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m. Izuzetno, udaljenje građevinske linije od susjednih parcela **moebiti na min. 1,0m uz obveznu saglasnost susjeda.**

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

3.2 POSTOJEĆI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je dat u tabeli.

Indeks izgrađenosti je dat u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta je **data u tabeli**.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

4. POMOĆNI OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

Zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose se na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata .

Pomoćni objekti su prizemne spratnosti; Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata;

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagađuju životnu sredinu.

Napomena: Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova primjeniče se propisi vezani za odnos prema susjedima. Površina pratećeg objekta zajedno sa površinom osnovnog objekta ne smije biti veća od maksimalne BGP date u tabeli.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba rješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Planirano stanovanje	1PM / stanu
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena i arhitektonsko – konstruktivno rješenje objekta.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena **moguće obezbijediti jedino pješački prilaz** parkiranje je organizovano kao površinsko u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli.

Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, a vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom ostvariti rampama maksimalnog nagiba **12%** za otkrivenе, odnosno **15%** za natkrivene rampe. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli vezu je moguće ostvariti i **garažnim liftom**. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje. Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala.
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm.
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo.
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Zelenilo objekata individulanog stanovanja (ZO)

Najveći dio zahvata plana cini stanovanje, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorishta.

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili ugostiteljskom dijelu, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti

navede dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i drugi vrtno arhitektonski elementi.

Obzirom da je ukupna povrsina okućnica velika, od bitnog su znacajna sa sanitarno-higijenskog razloga i za okolinu koja ih okružuje. Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Poslovni vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti paznju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrasnjji i spoljasnjji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je uskladjena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. 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 šuma, treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta,
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,
- za izradu staza i stepenica, koristiti lokalne vrste kamenja,
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnošću formiranja parkinga,
- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodnog lomljenog kamenja,
- omogućiti razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajnica podizanjem zasada zgrade, ili formiranje dvoreda (karakteristike za dvoredne sadnice date su kroz kategoriju-Zelenilo uz saobraćajnice),
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar

opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješevno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluvisol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovodenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

3

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **VIŠEPORODIČNOG STANOVAЊA**

OBLIK INTERVENCIJA
održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata je stanovanje **sa mogućnošću poslovnih djelatnosti** koje ne narušavaju uslove zaštite od buke i aerozagađenja. Daje se mogućnost projektovanja turističkih apartmana.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstuallnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj niveliacijski ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već niveliaciono definisane.

- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

Na listu „Plan parcelacije, regulacije i nivелације“ prikazani su objekti koji su označeni kao „**postojeći objekti**“ i na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP. Parametri su prikazani u analitičkom dijelu plana (tabela).

Ovim Planom se prihvataju svi izgrađeni dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama.

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće princip:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren";
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja.
- imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,

- predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne sa neprohodnim terasama ili krovnim ozelenjavanjem.
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistjerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,50m.

Napomena: *Izuzetak od planski zadatih parametara, datih za urbanističke parcele na kojima je planirana nova izgradnja i rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje do zadatih planskih parametara, čine urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti koji su prekoračili zadate planske parametre a koji se ovim planom zadržavaju, uz poštovanje parametara datih u tabeli.*

Ukoliko se objekti zadržavaju u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, potrebe za parkiranjem moraju se obezbijediti na svojoj parceli ili u neposrednoj blizini uz saglasnost vlasnika te parcele.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta obavezno je poštovanje planskih parametara za nove objekte. Ukoliko se radi o lameli objekta u nizu potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i uraditi Elaborat o rušenju.

2.3 NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita je isključeno;
- Neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;

2.4 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je 0,40

Indeks izgrađenosti je 1,20.

Maksimalna spratnost P+2+Pk. Visina objekta je max. 14,0m.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

3.2 POSTOJEĆI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je dat u tabeli.

Indeks izgrađenosti je dat u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta je **data u tabeli**.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

4.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Planirano stanovanje	1PM / stanu
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena i arhitektonsko – konstruktivno rješenje objekta.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena **moguće obezbijediti jedino pješački prilaz** parkiranje je organizованo kao površinsko u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli.

Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, a vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom ostvariti rampama maksimalnog nagiba **12%** za otkrivenе, odnosno **15%** za natkrivenе rampe. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli vezu je moguće ostvariti **i garažnim liftom**. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje. Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

4.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcella ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala.
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.

- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm.
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo.
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Zelenilo objekata višeporodičnog stanovanja (ZSO)

Najveći dio zahvata plana cini stanovanje, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorisata.

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmaju ili ugostiteljskom dijelu, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navede dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Kod višeporodičnih stambenih objekata u unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obeznijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elementima u cilju organizovanja boravka na otvorenom.

Preporučuje se udruživanje urb. parcela da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenoć parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa posebljnim karakteristikama.

Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu. Ukoliko se radi o većim blokovskim površinama sistem zelenila bloka mogu da čine sljedeći elementi:

- park blokovskog zelenila,
- trgovi i platoi
- zelenilo ulica,
- zaslatitno zelenilo

- zelenilo poslovnih objekata

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, velicine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vrsiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i željezničke bunje,
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim željezničkim bunjem koristiti za ogradu i avanje blokova i postizanje sjenke za odmorisati,
- koristi i brzo rastuće dekorativne vrste,
- pri odabiru zasada voditi racuna o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata,
- na strmim terenima koristiti pokrivačne tla i za formiranje travnjaka koristiti vrste otporne na suspenziju i gazenje,
- pjesacke staze, širine 1,5–3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata,
- u okviru bloka predvidjeti prostor za odmor ili za djeciju igru.
- trend u podizanju nivoa kvaliteta stanovanja je formiranje krovnih vrtova u nedostatku zelenih površina usled velike zauzetosti parcela samim objektima.
- planirati sistem za navodnjavanje.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijeli karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

6. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

7. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljiše i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovodenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mјere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

8. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao i faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

9. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

4

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA**

OBLIK INTERVENCIJA
urbana dogradnja - Lokacija 8

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata je stanovanje **sa mogućnošću poslovnih djelatnosti** koje ne narušavaju uslove zaštite od buke i aerozagađenja. Daje se mogućnost projektovanja turističkih apartmana.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicom.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstuallnom dijelu plana.

- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

Na listu „Plan parcelacije, regulacije i nivacije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „**postojeći objekti**“ i na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP. Parametri su prikazani u analitičkom dijelu plana (tabela).

Ovim Planom **se prihvataju svi izgrađeni dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen**, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama.

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće princip:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren";
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja.
- imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne sa neprohodnim terasama ili krovnim ozelenjavanjem.
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistjerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,50m.

Napomena: *Izuzetak od planski zadatih parametara, datih za urbanističke parcele na kojima je planirana nova izgradnja i rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje do zadatih planskih parametara, čine urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti koji su prekoračili zadate planske parametre a koji se ovim planom zadržavaju, uz poštovanje parametara datih u tabeli.*

Ukoliko se objekti zadržavaju u postojecem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, potrebe za parkiranjem moraju se obezbijediti na svojoj parceli ili u neposrednoj blizini uz saglasnost vlasnika te parcele.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojecog i izgradnju novog objekta obavezno je poštovanje planskih parametara za nove objekte. Ukoliko se radi o lameli objekta u nizu potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i uraditi Elaborat o rušenju.

2.3 NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita je isključeno;
- Neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;

2.4 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojecog zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je 0,40

Indeks izgrađenosti je 1,20.

Maksimalna spratnost P+3+Pk. Visina objekta je max. 16,0m.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

Napomena: Za objekat na UP 185 koji se nalazi na lokaciji 17 – Barake preuzeti su planski parametri iz Glavnog projekta koji je urađen na osnovu Konkursnog rješenja.

Indeks zauzetosti je 0,31

Indeks izgrađenosti je 1,54.

Maksimalna spratnost P+4.

3.2 POSTOJEĆI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je dat u tabeli.

Indeks izgrađenosti je dat u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta je **data u tabeli.**

Podumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. **2,0m**.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

4.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Planirano stanovanje	1PM / stanu
Usluge	1PM na $60m^2$ BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena i arhitektonsko – konstruktivno rješenje objekta.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena **moguće obezbijediti jedino pješački prilaz** parkiranje je organizovano kao površinsko u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli.

Na parcelama gdje je namjena stanovanje srednjih gustina potreban broj parking mesta je moguće obezbijediti i u garažama ispod objekta. Građevinska linija garaže ne mora se poklapati sa građevinskom linijom objekta. Udaljenost građevinske linije garaže od granice urbanističke parcele može biti do 1m.

Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, a vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom ostvariti rampama maksimalnog nagiba **12%** za otkrivene, odnosno **15%** za natkrivene rampe. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli vezu je moguće ostvariti i **garažnim liftom**. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje. Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

4.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala.
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm.
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo.
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Zelenilo objekata višeporodičnog stanovanja (ZSO)

Najveći dio zahvata plana cini stanovanje, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorishta.

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili ugostiteljskom dijelu, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navede dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Kod višeporodičnih stambenih objekata u unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obeznijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elemntima u cilju organizovanja boravka na otvorenom.

Preporucuje se udruživanje urb. parcela da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenošć parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa posebnim karakteristikama.

Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu. Ukoliko se radi o većim blokovskim površinama sistem zelenila bloka mogu da čine sljedeći elementi:

- park blokovskog zelenila,
- trgovi i platoi
- zelenilo ulica,
- zasitno zelenilo
- zelenilo poslovnih objekata

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vrsti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja,
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za ogradu avanje blokova i postizanje sjenke za odmorishta,
- koristi i brzo rastuće dekorativne vrste,
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata,
- na strmim terenima koristiti pokrivače tla a za formiranje travnjaka koristiti vrste otporne na suspenzije i gazenje,
- pjesacke staze, širine 1,5–3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata,
- u okviru bloka predvidjeti prostor za odmor ili za djeciju igru.
- trend u podizanju nivoa kvaliteta stanovanja je formiranje krovnih vrtova u nedostatku zelenih površina usled velike zauzetosti parcela samim objektima.
- planirati sistem za navodnjavanje.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješevno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošcu. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

6. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

7. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mјera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mјere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mјera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

8. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao i faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

9. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

5

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **MJEŠOVITE NAMJENE**

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata je stanovanje **sa mogućnošću poslovnih djelatnosti** koje ne narušavaju uslove zaštite od buke i aerozagađenja. Daje se mogućnost projektovanja **turističkih apartmana**.

Objekti mješovite namjene koji se nalaze na parcelama koje neposredno izlaze i imaju pristup **sa Jadranske magistrale** u prizemlju **moraju** imati nestambene sadržaje tj biti namjenjena djelatnostima.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelicaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

Na listu „Plan parcelacije, regulacije i nivelicije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „**postojeći objekti**“ i na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP. Parametri su prikazani u analitičkom dijelu plana (tabela).

Ovim Planom **se prihvataju svi izgrađeni dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen**, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama.

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće princip:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren";
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja.

- imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne sa neprohodnim terasama ili krovnim ozelenjavanjem.
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistjerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,50m.

Napomena: Izuzetak od planski zadatih parametara, datih za urbanističke parcele na kojima je planirana nova izgradnja i rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje do zadatih planskih parametara, čine urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti koji su prekoračili zadate planske parametre a koji se ovim planom zadržavaju, uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Ukoliko se objekti zadržavaju u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, potrebe za parkiranjem moraju se obezbijediti na svojoj parseli ili u neposrednoj blizini uz saglasnost vlasnika te parcele.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta obavezno je poštovanje planskih parametara za nove objekte. Ukoliko se radi o lameli objekta u nizu potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i uraditi Elaborat o rušenju.

2.3 NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita je isključeno;
- Neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;

2.4 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je 0,35

Indeks izgrađenosti je 1,05.

Maksimalna spratnost P+2+Pk. Visina objekta je max. 14,0m.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

3.2 POSTOJEĆI OBJEKTI

Indeks zauzetosti je dat u tabeli.

Indeks izgrađenosti je dat u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta je **data u tabeli.**

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnici je na min. 3,0m.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

4.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

- Parcele mješovite namjene koje imaju pristup na dve saobraćajnice, Jadransku magistralu i saobraćajnicu u zaleđu, kolski pristup ne mogu ostvarivati sa Jadranske magistrale već iz zaleđa.

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Planirano stanovanje	1PM / stanu
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena i arhitektonsko – konstruktivno rješenje objekta.

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena **moguće obezbijediti jedino pješački prilaz** parkiranje je organizovano kao površinsko u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parcelli.

Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, a vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom ostvariti rampama maksimalnog nagiba **12%** za otkrivenе, odnosno **15%** za natkrivene rampe. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli vezu je moguće ostvariti **i garažnim liftom**. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje. Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

4.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala.
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.

- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm.
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo.
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Najveći dio zahvata plana cini stanovanje, te se posebna pažnja treba posvetiti uređenju okućnica i dvorisata.

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmaju ili ugostiteljskom dijelu, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navede dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i drugi vrtno arhitektonski elementi.

Obzirom da je ukupna površina okućnica velika, od bitnog su znaci aja sa sanitarno-higijenskog razloga i za okolinu koja ih okružuje. Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Poslovni vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrasnjji i spoljasnjji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. 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 siblja, treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta,
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima,
- za izradu staza i stepenica, koristiti lokalne vrste kamena,

- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnošću formiranja parkinga,
- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodno lomljenog kamena,
- omogućiti razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajnica podizanjem zasada zive ograde, ili formiranje drvoreda (karakteristike za drvorede sadnice date su kroz kategoriju-Zelenilo uz saobraćajnice),
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnjim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješecno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih 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. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošcu. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

6. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

7. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovodenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzeli mјere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mјere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su

štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije

potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

8. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovodenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

9. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

6

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte

CENTRALNIH DJELATNOSTI /UP148/

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekta na UP148 je je višeetažna garaža i poslovanje. U okviru poslovnog dijela objekta precizna namjena biće definisana kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa potrebama investitora.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnice.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj niveliciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivuciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 PLANIRANI OBJEKAT /UP148/

Indeks zauzetosti je 0,50;

Indeks izgrađenosti je 2,00.

Maksimalna spratnost objekta data je grafički i tabelarno.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad podzemne etaže.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Na UP148 planirana je višeetažna garaža spratnosti P+3 sa mogućnošću parkiranja i na krovu. Prilikom projektovanja javne garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG, br. 9/12"), a Investitor da prije izrade Glavnog projekta podzemne garaže izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena. Ovim planom ostavljen je jedan ulaz – izlaz za garažu, sa magistrale, ali on nije obavezujući. Potreban broj, kao i mjesto, ulaza – izlaza za garažu zavisiće od rješenja iz Glavnog projekta.

Visina etaže garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglaviju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni poduzni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže zavisi od raznih faktora, prije svega od konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta u garaži mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.50 x 5.00m. Takođe, prilikom projektovanja vetrikalnih komunikacija mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i ne izostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem-potencijalnim poslovnim partnerom i saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visokodekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojećestablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekata ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

Ukoliko se zelene površine planiraju na krovovima objekata ili podzemnih garaža, neophodno je obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine minimum 60cm za žbunastu vegetaciju, a 1m i više za sadnju drveća. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (*Gardenia jasminoides*, *Nerium oleander*, *Juniperus horizontalis*, *Pittosporum tobira*, *Cotoneaster horizontalis*, *Siringa chinensis*, *Pinus mugo var "mugus"*). Veoma je važno imati u vidu neophodne tehničke karakteristike krovnog ozelenjavanja prilikom projektovanja garažnog prostora. Veliku važnost na ovakvim površinama ima i dobro odabrani sadni materijal. Ovakve površine su često zbog ograničenih uslova većim dijelom popločane, što ne mora da bude i uslov. Uređene travnate površine koje ne zahtijevaju veću dubinu plodnog susprata (15-20cm) su mnogo korisnije i stvaraju ugodniji ambijent od popločane i tvrde podloge.

Za obezbeđivanje dovoljne dubine supstrata za razvoj visočijih stabala moguće je formirati uzdignute žardinjere sa obodnim klupama za sjedenje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnjim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprila-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 23/14).**

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

6a

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte **CENTRALNIH DJELATNOSTI**

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekta na UP184 benzinska pumpa.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

U najvećem broju slučajeva granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivелацији ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

3.1 POSTOJEĆI OBJEKAT /UP184/

Indeks zauzetosti je 0,30;

Indeks izgrađenosti je 0,30.

Maksimalna spratnost objekta data je grafički i tabelarno.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji **garažiranja** može biti na **1,0m**

od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad podzemne etaže.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Usluge	1PM na 60m ² BGP

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRŠINA

Namjensko zelenilo u okviru parcele je osnovni uslov zaštite okoline za ovu vrstu namjene. Radi boljeg provjetravanja sanitarno zaštitnih zona na onim njihovim djelovima gdje je moguća koncentracija toksičnih gasova, neophodno je paralelno smjeru dominantnih vjetrova stvarati uzane produvne zelene pojaseve.

Glavna funkcija zelenila u okviru objekata pumpnih stanica je:

- stvaranje povoljnog mikroklimata, odnosno zaštitu od visokih temperatura, dominantnih vjetrova,
- zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njegе,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- razdjelno ostrvo koje se nalazi između magistralnog pravca i pumpne stanice urediti parterno, korišćenjem živice ili perena, šiblja, sezonskog cvijeća. Kompozicija zelenila ne sme da ometa saobraćaj i vizure prema poslovnom objektu. Prilikom ozelenjavanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika.

- Slobodne površine u okviru ove namjene su opterećene podzemnim cisternama, pumpama, odnosno pratećom opremom, stoga površine iznad ovih sadržaja podrazumjevaju formiranje visokokvalitetnog travanjaka i obodom parcele, ukoliko je moguće, sadnju planirati u vidu živice ili soliterne sadnje,
- nedostatak zelenih površina može se nadomjestiti izgradnjom žardinjera u okviru građevinskih i saobraćajnih objekata. Poželjno je da žardinjere budu većih profila.
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 12-15cm,
- U okviru zelene površine prema magistralnoj saobraćajnici predviđeno je postavljanje tzv. monolita ili totema na kojem se postavljaju informacije o cijenama goriva i sl, kao i postavljanje jarbola.
- Zaštitno zelenilo ovakvih objekata treba da čine gusti zasadi visokih (četinari), srednje visokih (lišćari) i žbunastih biljnih vrsta (zimzelene i listopadne).
- Dobro komponovanim zaštitnim zelenilom, težiti ka što većoj zaštiti okoline od zagadjenja.
- Po mogućnosti mogu se formirati slobodne prostori u zelenilu, za kraći odmor, osvježenje...

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature

tokom zimskog perioda su oko 17°C , a ekstremno najniže oko -3°C , dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C , a ekstremno najniže oko 12°C .

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu $39,5^{\circ}\text{C}$, a minimum se javlja u februaru $-8,2^{\circ}\text{C}$. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješevno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesечnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat $3,84$ (min $1,8$ u julu, max $5,0$ u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok ($8,74\%$), zapad-jugozapad ($7,9\%$), istok-jugoistok i jug (po $6,4\%$). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31%), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od $5,5 \text{ m/s}$ ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od $3,8\%$, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s .

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije

zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovodenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao i faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

7

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekat KOMUNALNE DJELATNOSTI

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekta na UP344 je komunalne djelatnosti. Precizna namjena biće definisana kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa potrebama investitora. Namjena objekta mora biti takva da ne ugrožava životnu sredinu i uslove stanovanja na susjednim parcelama sa stambenom namjenom. Preporuka Plana je da na predmetnoj UP budu sadržaji u funkciji rezervoara koji se nalaze u neposrednoj blizini na UP342 i sjeverno od UP336.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

Granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definije liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Indeks zauzetosti je 0,40;

Indeks izgrađenosti je 0,40.

- **Maksimalna spratnost objekta** data je grafički i tabelarno.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad podzemne etaže.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i ne izostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem-potencijalnim poslovnim partnerom i saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunju u kombinaciji sa cvjetnicama.

Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visokodekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunastevrste. Mogu se koristiti piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojećestablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekata ka saobraćajnicama. Predviđeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

Ukoliko se zelene površine planiraju na krovovima objekata ili podzemnih garaža, neophodno je obezbijediti substrat sa drenažnim slojem deblijine minimum 60cm za žbunastu vegetaciju, a 1m i više za sadnju drveća. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horizontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horizontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus"). Veoma je važno imati u vidu neophodne tehničke karakteristike krovnog ozelenjavanja prilikom projektovanja garažnog prostora. Veliku važnost na ovakvim površinama ima i dobro odabrani sadni materijal. Ovakve površine su često zbog ograničenih uslova većim dijelom popločane, što ne mora da bude i uslov. Uređene travnate površine koje ne zahtijevaju veću dubinu plodnog susprata (15-20cm) su mnogo korisnije i stvaraju ugodniji ambijent od popločane i tvrde podlage. Za obezbeđivanje dovoljne dubine supstrata za razvoj visočijih stabala moguće je formirati uzdignute žardinjere sa obodnim klupama za sjedenje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predviđeti osvetljenje zelene površine,
- predviđeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca10do cca 110mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluvisol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i

spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

8

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekat ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekta na UP401 je elektroenergetska infrastruktura - objekat elektrodistribucije.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

Granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definije liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Indeks zauzetosti je 0,40;

Indeks izgrađenosti je 0,80.

- **Maksimalna spratnost objekta** data je grafički i tabelarno.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad podzemne etaže.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

Zelenilo infrastrukturnih objekata

Ova površina i njeno pejzažno uredjenje ima veliki značaj za ukupan izgled prostora. Ukoliko oko budućih objekata ne postoje veće površine pogodne za ozelenjavanje, akcenat treba staviti na ozelenjavanje u žardinjerama.Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Predvidjeti i vertikalno ozelenjavanje na mjestima gdje je to moguće.

Osnovni uslov je da zelenilo svojim korenovim sistemom ili kros njom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Zelenilo oko navedenih objekata ima ulogu da „kamuflira“ infrastrukturne, komunalne i servisno skladis ne objekte.Osnovna ogranic enja za objekte navedenih namjena su u funkciji zas tite zivotne sredine i kompatabilnosti sa susjednim djelatnostima.

Zelenilo u estetskom smislu artikulis e, naglas ava znac aj objekta ali i ublaz ava negatine elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena. Prilikom projektovanja i zbjegavati s arenilo vrsta i oblika,bez pretpavanja povrs ina.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njegе;
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- Slobodne površine u okviru ove namjene su opterećene podzemnim instalacijama, odnosno pratećom opremom, stoga površine iznad ovih sadržaja podrazumjevaju formiranje visokokvalitetnog travanjaka i obodom parcele, ukoliko je moguće, sadnju planirati u vidu živice ili soliterne sadnje,
- nedostatak zelenih površina može se nadomjestiti izgradnjom žardinjera u okviru građevinskih i saobraćajnih objekata. Poželjno je da žardinjere budu većih profila.
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovani,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 12-15cm,
- Zaštitno zelenilo ovakvih objekata treba da čine gusti zasadi visokih (četinari), srednje visokih (lišćari) i žbunastih biljnih vrsta (zimzelene i listopadne).
- Dobro komponovanim zaštitnim zelenilom, težiti ka sto većoj zaštiti okoline od zagadjenja.
- Po mogućnosti mogu se formirati slobodne prostori u zelenilu, za kraći odmor, osvježenje...

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mn.m.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplјim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar)

iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjeseca temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješevno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mješevnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se

realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

8a

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE TRAFOSTANICE

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1 USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekta na UP 192 je nova trafostanica NDTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA (oznaka na crtežu br.1), a ukoliko se ukaže potreba u ovoj trafostanici ostavlja se mogućnost ugradnje još jednog transformatora.

Namjena objekta na UP 26 je nova trafostanica NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA (oznaka na crtežu br.2), a ukoliko se ukaže potreba u ovoj trafostanici ostavlja se mogućnost zamjene transformatora sa transformatorima snage 1000 kVA.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su ***rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija***, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Urbanistička parcela dobijena preparcelacijom je geodetski definisana na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističke parcele. U tabelarnom prikazu data je površina urbanističke parcele.

Granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanistička parcela imaju direktni pristup sa saobraćajnice.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

3. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem

periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mješevno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (aprili-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 iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluvisol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Predviđene trafostanice TS 10/0,4 KV je tipa NDTs 10/0,4kV sa tipiziranim opremom, u skladu sa "Tehničkim preporukama EPCG-TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS 1x630, donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica Elektroprivrede Crne Gore, A.D.- Nikšić). Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage i 0,4 kV postrojenja. Transformator je trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda. Opremu dimenzionisati na snagu kratkog spoja na 10kV sabirniscama od 250MVA, a na NN strani predvidjeti mjerjenje napona i struje.

Planirane trafostanice predviđeni prema Zakonu o energetici ("Sl.RCG" br. 39/2003), Opštim uslovima za isporuku električne energije ("Sl. List RCG br.1/90), Pravilniku o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000V („Sl.list.SFRJ” br.4/74 i 13/78 i „Sl. list SRJ” br.61/95) i Pravilniku o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetska postrojenja i vodova („Sl. list SRJ” br.4/93)

U trafostanicama predviđeni električne instalacije rasvjete i priključnice u NN bloku za slučaj obavljanja montažnih remontnih ili hitnih intervencija noću u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl.list SFRJ” br.53/88) i Jugoslovenskim standardima - Električne instalacije u zgradama - zahtjevi za bezbjednost

Napajanje planiranih NDTs 10/0,4kV, (br. 1 i br.2) predviđeno je da se izvrši kako je prikazano u grafičkom prilogu elektroenergetike, a prema uslovima nadležne elektrodistribucije.

Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije, poprečno povezati neke od postojećih trafostanica sa susjednih zahvata sa ovim trafostanicama.

NN mrežu za napajanje objekata sa ovih trafostanica planirano je podzemnim kablovima. Tip i presjek 1kV kablova za napajanje objekata i javne rasvjete usvojiće se nakon pribavljanja svih potrebnih podataka i uslova priključenja nadležne elektrodistribucije.

Koridori za kablovske vodove sekundarne infrastrukture 0,4kV su predviđeni isključivo na javnim površinama (trotoari) usaglašeno sa ostalim podzemnim instalacijama i zelenilom.

Mjere zaštite postrojenja

Mjere zaštite postrojenja podrazumijevaju zaštitu energetskog transformatora od kratkog spoja, preopterećenja, unutrašnjih kvarova i prenapona sa srednjonaponske strane kao i zaštitu niskonaponskih izvoda shodno "Tehničkim preporukama EPCG-TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS 1x630, donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica Elektroprivrede Crne Gore, A.D.- Nikšić).

Uzemljivač i uzemljenje predviđeni u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000V(Sl.list SFRJ br.61/95), Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica (Sl.list SFRJ br.13/78), Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o tehničkim zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica (Sl.list SFRJ br.37/95) i Zakonu o zaštiti na radu ("Sl.list RCG br.79/04) .

U trafostanicama predviđeni potrebnu radnu i zaštitnu opremu.

Zaštita od požara

Transformatorske stanice su planirane kao slobodno stoeće građevine bez građevina u neposrednoj blizini, pa ne postoji opasnost od prenošenja požara na susjedne objekte. S obzirom da je zgrada transformatorske stanice smještena neposredno uz pristupnu saobraćajnicu i u ravni sa istom, omogućen je pristup vatrogasnog vozila zgradici.

Mjere zaštite od požara treba predviđeni prema važećem Zakonu o zaštiti od požara (Sl.list RCG br.47/92) i Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu energetskih postrojenja i uređaja od požara (Sl.list SFRJ br.74/90)

Zaštita od buke

Kada je transformatorska stanica izvedena kao slobodno stoeći objekat treba da je buka koju emituje transformator ispod dozvoljenog novoa za okolinu u kojoj je trafostanica smještena, prema "Tehničkim preporukama EPCG-TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS 1x630, donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica Elektroprivrede Crne Gore, A.D.- Nikšić) i Uredbi o zaštiti od buke ("Sl.list RCG" br.47/95).

4. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br.80/05, "Sl.list CG" br.40/10, 73/10, 40/11 i27/13 za planirane trafostanice poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14),

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

9

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekte HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena objekata na UP63 i UP342 je prateći objekti u funkciji objekata hidrotehničke infrastrukture - rezervoara. Precizna namjena biće definisana kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa potrebama JP Vodovod i kanalizacija.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su **rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija**, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

Granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnice.

- **Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Indeks zauzetosti je 0,40;

Indeks izgrađenosti je 0,40.

- **Maksimalna spratnost objekta** data je grafički i tabelarno.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu.

Građevinska linija podumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na **1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i regulacionoj liniji** (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad podzemne etaže.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele uzimajući u obzir normative

Namjena objekta	Broj parking mesta
Usluge	1PM na 60m ² BGP

Parkiranje može biti **površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju** planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama .

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i ne izostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem-potencijalnim poslovnim partnerom i saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visokodekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunastevrste. Mogu se koristiti piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopliti svako zdravo i dekorativno postojećestablo.

Vrste otporne na isparjenja i izduvne gasove saditi oko objekata ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

Ukoliko se zelene površine planiraju na krovovima objekata ili podzemnih garaža, neophodno je obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine minimum 60cm za žbunastu vegetaciju, a 1m i više za sadnju drveća. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horizontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horizontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus"). Veoma je važno imati u vidu neophodne tehničke karakteristike krovnog ozelenjavanja prilikom projektovanja garažnog prostora. Veliku važnost na ovakvim površinama ima i dobro odabrani sadni materijal. Ovakve površine su često zbog ograničenih uslova većim dijelom popločane, što ne mora da bude i uslov. Uređene travnate površine koje ne zahtijevaju veću dubinu plodnog susprata (15-20cm) su mnogo korisnije i stvaraju ugodniji ambijent od popločane i tvrde podloge.

Za obezbjeđivanje dovoljne dubine sustrata za razvoj visočijih stabala moguće je formirati uzdignute žardinjere sa obodnim klupama za sjedenje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopliti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih 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. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mјera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mјesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mјere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mјera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i

spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

10

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za objekat **KULTURE**

u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mažina", Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Objekat na UP55 je utvrda iz Austrougarskog perioda – vahauz koja predstavlja jednu od građevina odbrambenog lanca nekadašnjeg Arsenala. Objekat je očuvan u izvornoj formi i materijalizaciji i treba ga tretirati kao potencijalno kulturno dobro.

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su ***rješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija***, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

2.1. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU".

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama urbanističkih parcela i građevinskih linija i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U tabelarnom prikazu dati su planski parametri.

U grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" prikazane su granice sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela. U tabelarnom prikazu date su površine urbanističkih parcela.

Granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele dok se prema saobraćajnici granica urbanističke parcele poklapa sa regulacionom linijom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa saobraćajnicama.

- **Građevinska linija** definije liniju do koje se može graditi i definisana je grafički za objekte na novoformiranim urbanističkim parcelama i opisno za postojeće stambene objekte za koje je planirana rekonstrukcija .
- **Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu i u tabeli, kao i visinom u metrima u tekstualnom dijelu plana.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivaciono definisane.
- **Bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. i čini zbir svih etaža, svih objekata na parceli. U BGP se ne računaju površine podruma i suterena koje služe za garažiranje ili su tehničke prostorije za smještaj instalacija, uređaja ili postrojenja koji služe objektu.

2.2 OPŠTI USLOVI

Kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Regulaciona linija može se uskladiti sa linijom katastarske parcele samo ako je linija katastarske parcele unutar urbanističke parcele.

2.3 UREĐENJE TERENA

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

3. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Za predmetni objekat obavezno je pribaviti konzervatorske uslove od nadležne institucije za zaštitu kulturnih dobara koji će biti osnov za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova.

Objekat se zadržava u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

Parametri u tabeli su dati na osnovu topografsko katastarske podloge i moraju biti provjereni prilikom izrade projektne dokumentacije.

Indeks zauzetosti je 0,10;

Indeks izgrađenosti je 0,10.

- **Maksimalna spratnost objekta** data je grafički i tabelarno.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1 PARKIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističke parcele.

5.2 SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE ZELENIH POVRSINA

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluotoku Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Mažina se nalazi se na nadmorskoj visini od cca 10 do cca 110 mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnjim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesecne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesечно). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3.

Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici

padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih 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. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cijelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (terra rossa) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgraden od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

7. USLOVI PROJEKTOVANJA 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljiše i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.);
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i

opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

9. SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Faze realizacije

Kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

10. OSTALI USLOVI

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** ("Sl.list CG" br. 23/14).

Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.