

**NARUČILAC  
OBRAĐIVAČ**

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

**Detaljni urbanistički plan "Gornji Đuraševići"  
SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA**

**Podgorica, april 2014. godine**

**RADNI TIM**

**RUKOVODILAC RADNOG TIMA**

**Tamara Vučević, dipl. ing. arh.**

**SARADNICI**

**Sanja Vlahović, dipl.ing.arh.  
Damir Tuzović, spec. sci. arh.  
Marko Popović, bsc. arh.  
Verica Jušković, spec. sci. građ.  
Danilo Mrdak, dipl. ing. saobr.**

**IZVRŠNI DIREKTOR**

**Dušan Džudović, dipl.ing.arh.**

**Podgorica, april 2014. godine**

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, ("Sl.list CG" 51/08, 40/10 i 34/11) sačinjen je Separat sa urbanističko tehničkim uslovima a u skladu sa DUP-om "Gornji Đuraševići".

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. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta - stanovanje manje gustine;
2. Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta (dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija u postojećim gabaritima) - stanovanje manje gustine;
3. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta - stanovanje manje gustine na UP u zoni postojećeg dalekovoda;
4. Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta (dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija u postojećim gabaritima)-stanovanje manje gustine u zoni postojećeg dalekovoda;
5. Urbanističko tehnički uslovi za nadgradnju objekta Doma kulture;
6. Urbanističko tehnički uslovi za Park.

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

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

**1. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
NAMJENA: STANOVANJE MANJE GUSTINE**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za **izgradnju** objekta **stanovanja manje gustine (SMG)** na urbanističkoj parceli broj ----- u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od kat.par.br.----- **KO** -----, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Namjena površina** je stanovanje manje gustine naseljenosti sa osnovnom namjenom - "seoski turizam".

**Namjena** objekta je stanovanje i turizam - stambeni prostor, smještajne jedinice - apartmani i prateći sadržaji u funkciji turističke namjene. Precizna namjena odrediće se kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa planiranom.

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

**UP**----- je formirana od -----kat.par.br. ----- **KO** Površina **UP**----- odnosno predmetne lokacije je -----**m<sup>2</sup>** i na tu površinu se računaju parametri.

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

broj urbanističke parcele	<b>UP</b> -----
planirana intervencija	-----
namjena objekta	-----
površina urbanističke parcele	----- <b>m<sup>2</sup></b>
površina prizemlja	----- <b>m<sup>2</sup></b>
BGP	----- <b>m<sup>2</sup></b>
indeks zauzetosti	-----
indeks izgrađenosti	-----
spratnost objekta	-----

Planski parametri u tabeli dati su kao maksimalni na nivou parcele. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.

### Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

- **Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka pri čemu se maksimalno vodilo računa o poštovanju granica vlasničkih parcela kao jednom od elemenata nasljeđa koje je potrebno sačuvati. Minimalna površina urbanističke parcele od 300m<sup>2</sup> za slobodnostojeći objekat. Ovaj uslov je ispoštovan u potpunosti kod novoformiranih urbanističkih parcela.

Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

- **Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.
- **Horizontalni gabarit** objekta dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.
- **Vertikalni gabarit objekta**

U tabelarnom prikazu i na grafičkom prilogu data je spratnost usklađena sa planski definisanim parametrima, međutim, daje se mogućnost da objekat može imati tri nadzemne etaže (uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna), odnosno da je visina objekta na ravnom terenu 11,00m računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Kod ravnih terena dozvoljeno je planirati podrumsku etažu.

Kod terena u nagibu (terasasta gradnja) obavezna je izgradnja suterena i tada je max visina objekata takođe 11,00m.

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

- Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta već se može smatrati sastavnim dijelom uređenja terena.
- Za objekte u nizu ili dvojne potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i Idejnim rješenjem definisati faze realizacije.

Ukoliko se na UP projektuje više objekata (osnovni objekat, pomoćne prostorije, stambeni prostor ili smještajne jedinice u funkciji osnovnog objekta, garaže) obavezno je poštovanje planskih parametara koji su dati, u tabeli i tekstualnom dijelu ovih UTU-a, kao maksimalni (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost).

*Preporuka plana je:*

- *građevinska dozvola se može izdavati samo ukoliko urbanistička parcela ima direktan pristup sa postojeće i/ili izvedene planirane javne saobraćajnice,*
- *do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.*

### 3. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

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

- Za objekte na urbanističkim parcelama u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%. Ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima,
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- Ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice.

#### **4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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 zasnovati 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).

#### **5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za stanovanje potrebno obezbijediti 1 PM po stambenoj jedinici. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju objekta. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Visina etaže garaže je od 2.40 - 3.0m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m.

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.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu.

## Zelenilo individualnih stambenih objekata

U naselju koje je isključivo stambeno, razlikuju se stambene građevine tradicionalne ruralne arhitekture, tradicionalne građevine promijenjene savremenim graditeljskim zahvatima i savremene građevine građene u novije doba.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za stare tradicionalne kuće i nove kuće za koje se planira izgradnja u tradicionalnom maniru.

Građevine tradicionalne ruralne arhitekture koje se jasno prepoznaju su sklopovi tradicionalne krtoljske kuće koju čini stambeni prostor i ekonomski objekti (kuhinja, bistijerna, ostava) unutar dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. U naselju postoje napušteni ali arhitektonski nedevastirani primjeri ovakvih stambenih sklopova. Tradicionalni stambeni sklopovi koji su i danas nastanjeni su savremenim građevinskim intervencijama donekle promijenjeni. Osnovna originalna matrica unutar dvorišta ograđenog visokim zidom još uvijek je prepoznatljiva.

Uređenje zelenih površina oslanja se na autohtonu vegetaciju kao što su prvenstveno masline, primorski hrast, nar, lovor i sl. Poželjan element mogu biti i puzavice uz postojeće kamene zidove. Neizostavan element uređenja je sadnja vinove loze, kao i postavljanje malih žardinjera i saksija sa perenama ( ruzmarinom, lavandom) i sezonskim cvijećem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za zonu nove ambijentalne izgradnje (objekte turističkog stanovanja)

Uređenje ovih zelenih površina na neki način može biti više urbano, kako u smislu oblikovanja staza i kompozicije, tako i u smislu korišćenja novijih materijala i pored domaćih vrsta unošenje alohtonog sadnog materijala i egzota. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

- Step en ozelenjenosti je minimum 50 % u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- Uz samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.



- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

## 7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### 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.

Za objekte unutar ambijentalnih cjelina obavezno je pribavljanje konzervatorskih uslova od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### 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 mikrosezmičke 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 mjesta 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 nekonvencijalnih 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. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
  - Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
  - Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
  - Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjajuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
  - Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.
- Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 11. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**

**2. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA  
NADGRADNJA, DOGRADNJA, REKONSTRUKCIJA U  
POSTOJEĆIM GABARITIMA  
NAMJENA: STANOVANJE MANJE GUSTINE**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za rekonstrukciju (dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija u postojećim gabaritima) objekta stanovanja manje gustine (SMG) na urbanističkoj parceli broj -----u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od kat.par.br.----- KO -----, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Namjena površina** je stanovanje manje gustine naseljenosti sa osnovnom namjenom - "seoski turizam".

**Namjena** objekta je stanovanje i turizam - stambeni prostor, smještajne jedinice - apartmani i prateći sadržaji u funkciji turističke namjene. Precizna namjena određuje se kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa planiranom.

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

UP----- je formirana od -----kat.par.br. ----- KO ----- . Površina UP----- odnosno predmetne lokacije je -----m<sup>2</sup> i na tu površinu se računaju parametri.

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

broj urbanističke parcele	UP-----
planirana intervencija	-----
namjena objekta	-----
površina urbanističke parcele	-----m <sup>2</sup>
površina prizemlja	-----m <sup>2</sup>
BGP	-----m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	-----
indeks izgrađenosti	-----
spratnost objekta	-----

Planski parametri u tabeli dati su kao maksimalni na nivou parcele. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.

### Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

**Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka pri čemu se maksimalno vodilo računa o poštovanju granica vlasničkih parcela kao jednom od elemenata nasljeđa koje je potrebno sačuvati.

Minimalna površina urbanističke parcele od 300m<sup>2</sup> za slobodnostojeći objekat. Ovaj uslov je ispoštovan u potpunosti kod novoformiranih urbanističkih parcela.

Kod postojećih objekata (van ambijentalnih zona) koji su izgrađeni na parceli manjoj od 300m<sup>2</sup>, a kod kojih nije bilo prostornih mogućnosti za povećanje urbanističke parcele na račun katastarske koja je drugog vlasnika, napravljen je izuzetak (napr. UP5, UP10 UP234).

U cilju očuvanja tradicionalnog načina gradnje prilikom formiranja urbanističkih parcela, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela. Takođe je iz razloga poštovanja izvedenog stanja na terenu u slučajevima kada nije bilo prostornih mogućnosti, formirana urbanistička parcela sa više objekata.

**Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.**

**Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.**

- **Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.
- **Horizontalni gabarit** objekta dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.
- **Vertikalni gabarit objekta**

U tabelarnom prikazu i na grafičkom prilogu data je spratnost usklađena sa planski definisanim parametrima, međutim, daje se mogućnost da objekat može imati tri nadzemne etaže (uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna), odnosno da je visina objekta na ravnom terenu 11,00m računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Kod objekata na ravnim terenima daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže u dograđenom dijelu. BGP postojeće podzemne etaže ne ulazi u BGP datu u tabeli.

- Novoprojektovane podzemne etaže koje se koriste za garažiranje vozila ne ulaze u obračun BGP.
- Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta već se može smatrati sastavnim dijelom uređenja terena.

Ukoliko se investitor odluči, daje se mogućnost rušenja postojećih i izgradnje novih objekata uz poštovanje zadatih građevinskih linija i parametara datih u tabeli.

Za objekte u nizu ili dvojne potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i Idejnim rješenjem definisati faze realizacije.

Ukoliko se na UP projektuje više objekata (osnovni objekat, pomoćne prostorije, stambeni prostor ili smještajne jedinice u funkciji osnovnog objekta, garaže) obavezno



je poštovanje planskih parametara koji su dati, u tabeli i tekstualnom dijelu ovih UTU-a, kao maksimalni (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost).

*Preporuka plana je:*

- *građevinska dozvola se može izdavati samo ukoliko urbanistička parcela ima direktan pristup sa postojeće i/ili izvedene planirane javne saobraćajnice,*
- *do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.*

### **3. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u sljedećem:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekta topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.
- upotrebi drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima,

#### **Neprihvatljivi arhitektonski postupci**

- arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;
- obavezno je čuvanje i vraćanje izvornog oblikovnog izraza kuće i tradicionalne forme krova.
- kanalica ili mediteran crijep su obavezan krovni pokrivač.
- isključuje se mogućnost korišćenja predimenzionisanih prozora i vrata ili horizontalnih prozora.
- neprihvatljiva je upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja.

Za objekte kod kojih su prilikom rekonstrukcije ili izgradnje primijenjeni elementi koji su neprimjereni tradicionalnoj arhitekturi (posebno u ambijentalnim cjelinama) obavezno je projektom definisati mjere usaglašavanja sa elementima ambijentalne arhitekture propisanim prethodno navedenim smjernicama.

### **4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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).

## **5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za stanovanje potrebno obezbijediti 1 PM po stambenoj jedinici. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju objekta. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Visina etaže garaže je od 2.40 - 3.0m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m.

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.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu.

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

U naselju koje je isključivo stambeno, razlikuju se stambene građevine tradicionalne ruralne arhitekture, tradicionalne građevine promijenjene savremenim graditeljskim zahvatima i savremene građevine građene u novije doba.

Smjernice za projektovanje zelenih površinaza stare tradicionalne kuće i nove kuće za koje se planira izgradnja u tradicionalnom maniru.

Građevine tradicionalne ruralne arhitekture koje se jasno prepoznaju su sklopovi tradicionalne krtoljske kuće koju čini stambeni prostor i ekonomski objekti (kuhinja, bistijerna, ostava) unutar dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. U naselju postoje napušteni ali arhitektonski nedevastirani primjeri ovakvih stambenih sklopova.Tradicionalni stambeni sklopovi koji su i danas nastanjeni su savremenim

građevinskim intervencijama donekle promijenjeni. Osnovna originalna matrica unutar dvorišta ograđenog visokim zidom još uvijek je prepoznatljiva.

Uređenje zelenih površina oslanja se na autohtonu vegetaciju kao što su prvenstveno masline, primorski hrast, nar, lovor i sl. Poželjan elemenat mogu biti i puzavice uz postojeće kamene zidove. Neizostavan elemenat uređenja je sadnja vinove loze, kao i postavljanje malih žardinjera i saksija sa perenama ( ruzmarinom, lavandom) i sezonskim cvijećem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za zonu nove ambijentalne izgradnje (objekte turističkog stanovanja)

Uređenje ovih zelenih površina na neki način može biti više urbano, kako u smislu oblikovanja staza i kompozicije, tako i u smislu korišćenja novijih materijala i pored domaćih vrsta unošenje alohtonog sadnog materijala i egzota. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

- Step en ozelenjenosti je minimum 50 % u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.

- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

## 7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

## **8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

### **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.

Za objekte unutar ambijentalnih cjelina obavezno je pribavljanje konzervatorskih uslova od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### **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 zasnovati 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 mjesta 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 nekonvencijalnih 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. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO**

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **Revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **Elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 11. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**



**3. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
URBANISTIČKE PARCELE U KORIDORU  
POSTOJEĆEG DALEKOVODA  
NAMJENA: STANOVANJE MANJE GUSTINE**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izgradnju objekta **stanovanja manje gustine (SMG)** na urbanističkoj parceli broj **UP67, UP68', UP74, UP79, UP165, UP166, UP168, UP179, UP199, UP202 i UP204** u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od kat.par.br.----- **KO** -----, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Namjena površina** je stanovanje manje gustine naseljenosti sa osnovnom namjenom - "seoski turizam".

**Namjena** objekta je stanovanje i turizam - stambeni prostor, smještajne jedinice - apartmani i prateći sadržaji u funkciji turističke namjene. Precizna namjena određuje se kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa planiranom.

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

**UP**----- je formirana od -----kat.par.br. ----- **KO** Površina **UP**----- odnosno predmetne lokacije je -----m<sup>2</sup> i na tu površinu se računaju parametri.

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

broj urbanističke parcele	<b>UP</b> -----
planirana intervencija	-----
namjena objekta	-----
površina urbanističke parcele	-----m <sup>2</sup>
površina prizemlja	-----m <sup>2</sup>
BGP	-----m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	-----
indeks izgrađenosti	-----
spratnost objekta	-----

Planski parametri u tabeli dati su kao maksimalni na nivou parcele. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zdatih parametara.

### Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

- **Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka pri čemu se maksimalno vodilo računa o poštovanju granica vlasničkih parcela kao jednom od elemenata nasljeđa koje je potrebno sačuvati.

Minimalna površina urbanističke parcele od 300m<sup>2</sup> za slobodnostojeći objekat. Ovaj uslov je ispoštovan u potpunosti kod novoformiranih urbanističkih parcela.

**Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.**

**Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.**

- **Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.
- **Horizontalni gabarit** objekta dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.
- **Vertikalni gabarit objekta**

U tabelarnom prikazu i na grafičkom prilogu data je spratnost usklađena sa planski definisanim parametrima, međutim, daje se mogućnost da objekat može imati tri nadzemne etaže (uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna), odnosno da je visina objekta na ravnom terenu 11,00m računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Kod ravnih terena dozvoljeno je planirati podrumsku etažu.

Kod terena u nagibu (terasasta gradnja) obavezna je izgradnja suterena i tada je max visina objekata takođe 11,00m.

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

- Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta već se može smatrati sastavnim dijelom uređenja terena.
- Za objekte u nizu ili dvojne potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i Idejnim rješenjem definisati faze realizacije.

Ukoliko se na UP projektuje više objekata (osnovni objekat, pomoćne prostorije, stambeni prostor ili smještajne jedinice u funkciji osnovnog objekta, garaže) obavezno je poštovanje planskih parametara koji su dati, u tabeli i tekstualnom dijelu ovih UTU-a, kao maksimalni (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost).

*Preporuka plana je:*

- *građevinska dozvola se može izdavati samo ukoliko urbanistička parcela ima direktan pristup sa postojeće i/ili izvedene planirane javne saobraćajnice,*
- *do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.*

### **3. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

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

- Za objekte na urbanističkim parcelama u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%. Ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima,
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- Ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice.

#### **4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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).

#### **5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za stanovanje potrebno obezbijediti 1 PM po stambenoj jedinici. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju objekta. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Visina etaže garaže je od 2.40 - 3.0m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m.

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.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu.

## Zelenilo individualnih stambenih objekata

U naselju koje je isključivo stambeno, razlikuju se stambene građevine tradicionalne ruralne arhitekture, tradicionalne građevine promijenjene savremenim graditeljskim zahvatima i savremene građevine građene u novije doba.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za stare tradicionalne kuće i nove kuće za koje se planira izgradnja u tradicionalnom maniru.

Građevine tradicionalne ruralne arhitekture koje se jasno prepoznaju su sklopovi tradicionalne krtoljske kuće koju čini stambeni prostor i ekonomski objekti (kuhinja, bistijerna, ostava) unutar dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. U naselju postoje napušteni ali arhitektonski nedevastirani primjeri ovakvih stambenih sklopova. Tradicionalni stambeni sklopovi koji su i danas nastanjeni su savremenim građevinskim intervencijama donekle promijenjeni. Osnovna originalna matrica unutar dvorišta ograđenog visokim zidom još uvijek je prepoznatljiva.

Uređenje zelenih površina oslanja se na autohtonu vegetaciju kao što su prvenstveno masline, primorski hrast, nar, lovor i sl. Poželjan element mogu biti i puzavice uz postojeće kamene zidove. Neizostavan element uređenja je sadnja vinove loze, kao i postavljanje malih žardinjera i saksija sa perenama ( ruzmarinom, lavandom) i sezonskim cvijećem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za zonu nove ambijentalne izgradnje (objekte turističkog stanovanja)

Uređenje ovih zelenih površina na neki način može biti više urbano, kako u smislu oblikovanja staza i kompozicije, tako i u smislu korišćenja novijih materijala i pored domaćih vrsta unošenje alohtonog sadnog materijala i egzota. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

- Stepen ozelenjenosti je minimum 50 % u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- Uz samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

***Napomena: Građevinska linija je prikazana u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU za slučaj da dođe do planiranog izmještanja 10kV voda. U slučaju da se investitor odluči za realizaciju planiranih kapaciteta uz zadržavanje postojećeg dalekovoda, krajnja linija do koje se može graditi je granica koridora koji je prikazan u grafičkom prilogu.***

## 7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 vjetera je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetera 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.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### 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.

Za objekte unutar ambijentalnih cjelina obavezno je pribavljanje konzervatorskih uslova od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### 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 mikrosezmičke 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 mjesta 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 nekonvencijalnih 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. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja,

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 11. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**

**4. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA  
NADGRADNJA, DOGRADNJA, REKONSTRUKCIJA U  
POSTOJEĆIM GABARITIMA  
URBANISTIČKE PARCELE U KORIDORU  
POSTOJEĆEG DALEKOVODA  
NAMJENA: STANOVANJE MANJE GUSTINE**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za rekonstrukciju (dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija u postojećim gabaritima) objekta stanovanja manje gustine (SMG) na urbanističkoj parceli broj UP68, UP171, UP183, UP184, UP200 i UP203 u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od kat.par.br.-----  
**KO -----**, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Namjena površina** je stanovanje manje gustine naseljenosti sa osnovnom namjenom - "seoski turizam".

**Namjena** objekta je stanovanje i turizam - stambeni prostor, smještajne jedinice - apartmani i prateći sadržaji u funkciji turističke namjene. Precizna namjena određuje se kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa planiranom.

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

UP----- je formirana od -----kat.par.br. ----- **KO -----**. Površina UP----- odnosno predmetne lokacije je -----m<sup>2</sup> i na tu površinu se računaju parametri.

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

broj urbanističke parcele	UP-----
planirana intervencija	-----
namjena objekta	-----
površina urbanističke parcele	-----m <sup>2</sup>
površina prizemlja	-----m <sup>2</sup>
BGP	-----m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	-----
indeks izgrađenosti	-----
spratnost objekta	-----

Planski parametri u tabeli dati su kao maksimalni na nivou parcele. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.

#### Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

**Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka pri čemu se maksimalno vodilo računa o poštovanju granica vlasničkih parcela kao jednom od elemenata nasljeđa koje je potrebno sačuvati.

Minimalna površina urbanističke parcele od 300m<sup>2</sup> za slobodnostojeći objekat. Ovaj uslov je ispoštovan u potpunosti kod novoformiranih urbanističkih parcela.

Kod postojećih objekata (van ambijentalnih zona) koji su izgrađeni na parceli manjoj od 300m<sup>2</sup>, a kod kojih nije bilo prostornih mogućnosti za povećanje urbanističke parcele na račun katastarske koja je drugog vlasnika, napravljen je izuzetak (napr. UP5, UP10 UP234).

U cilju očuvanja tradicionalnog načina gradnje prilikom formiranja urbanističkih parcela, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela. Takođe je iz razloga poštovanja izvedenog stanja na terenu u slučajevima kada nije bilo prostornih mogućnosti, formirana urbanistička parcela sa više objekata.

**Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.**

**Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.**

- **Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.
- **Horizontalni gabarit** objekta dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.
- **Vertikalni gabarit objekta**

U tabelarnom prikazu i na grafičkom prilogu data je spratnost usklađena sa planski definisanim parametrima, međutim, daje se mogućnost da objekat može imati tri nadzemne etaže (uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna), odnosno da je visina objekta na ravnom terenu 11,00m računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Kod objekata na ravnim terenima daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže u dograđenom dijelu. BGP postojeće podzemne etaže ne ulazi u BGP datu u tabeli.

- Novoprojektovane podzemne etaže koje se koriste za garažiranje vozila ne ulaze u obračun BGP.
- Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta već se može smatrati sastavnim dijelom uređenja terena.

Ukoliko se investitor odluči, daje se mogućnost rušenja postojećih i izgradnje novih objekata uz poštovanje zadatih građevinskih linija i parametara datih u tabeli.

Za objekte u nizu ili dvojne potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i Idejnim rješenjem definisati faze realizacije.

Ukoliko se na UP projektuje više objekata (osnovni objekat, pomoćne prostorije, stambeni prostor ili smještajne jedinice u funkciji osnovnog objekta, garaže) obavezno je poštovanje planskih parametara koji su dati, u tabeli i tekstualnom dijelu ovih UTU-a, kao maksimalni (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost).

*Preporuka plana je:*

- *građevinska dozvola se može izdavati samo ukoliko urbanistička parcela ima direktan pristup sa postojeće i/ili izvedene planirane javne saobraćajnice,*
- *do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.*

### **3. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u sljedećem:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekta topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.
- upotrebi drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima,

#### **Neprihvatljivi arhitektonski postupci**

- arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva;
- usijecanje terena za postavljanje čitave osnove objekta nije dozvoljeno;
- neprihvatljiva je upotreba neadekvatnih krovnih kompozicija kao i stilski neodgovarajućih elemenata;
- obavezno je čuvanje i vraćanje izvornog oblikovnog izraza kuće i tradicionalne forme krova.
- kanalica ili mediteran crijep su obavezan krovni pokrivač.
- isključuje se mogućnost korišćenja predimenzionisanih prozora i vrata ili horizontalnih prozora.
- neprihvatljiva je upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja.

Za objekte kod kojih su prilikom rekonstrukcije ili izgradnje primijenjeni elementi koji su neprimjereni tradicionalnoj arhitekturi (posebno u ambijentalnim cjelinama) obavezno je projektom definisati mjere usaglašavanja sa elementima ambijentalne arhitekture propisanim prethodno navedenim smjernicama.

### **4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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 zasnovati 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).

## **5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za stanovanje potrebno obezbijediti 1 PM po stambenoj jedinici. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju objekta. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Visina etaže garaže je od 2.40 - 3.0m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m.

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.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu.

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

U naselju koje je isključivo stambeno, razlikuju se stambene građevine tradicionalne ruralne arhitekture, tradicionalne građevine promijenjene savremenim graditeljskim zahvatima i savremene građevine građene u novije doba.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za stare tradicionalne kuće i nove kuće za koje se planira izgradnja u tradicionalnom maniru.

Građevine tradicionalne ruralne arhitekture koje se jasno prepoznaju su sklopovi tradicionalne krtoljske kuće koju čini stambeni prostor i ekonomski objekti (kuhinja, bistijerna, ostava) unutar dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. U naselju postoje napušteni ali arhitektonski nedevasirani primjeri ovakvih stambenih sklopova. Tradicionalni stambeni sklopovi koji su i danas nastanjeni su savremenim

građevinskim intervencijama donekle promijenjeni. Osnovna originalna matrica unutar dvorišta ograđenog visokim zidom još uvijek je prepoznatljiva.

Uređenje zelenih površina oslanja se na autohtonu vegetaciju kao što su prvenstveno masline, primorski hrast, nar, lovor i sl. Poželjan elemenat mogu biti i puzavice uz postojeće kamene zidove. Neizostavan elemenat uređenja je sadnja vinove loze, kao i postavljanje malih žardinjera i saksija sa perenama ( ruzmarinom, lavandom) i sezonskim cvijećem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za zonu nove ambijentalne izgradnje (objekte turističkog stanovanja)

Uređenje ovih zelenih površina na neki način može biti više urbano, kako u smislu oblikovanja staza i kompozicije, tako i u smislu korišćenja novijih materijala i pored domaćih vrsta unošenje alohtonog sadnog materijala i egzota. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

- Stepen ozelenjenosti je minimum 50 % u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.



- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

***Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova obavezno je pridržavati se sljedećih smjernica a shodno uslovima nadležnog Javnog preduzeća:***

"Uraditi Elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove, a koji treba da sadrži:

- uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje;
- situacioni prikaz položaja objekta u odnosu na dalekovod;
- potreban proračun;
- zaključak o ispunjenosti svih uslova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine".

Na urađeni Elaborat pribaviti saglasnost od nadležnog Javnog preduzeća

Ukoliko nisu ispunjeni tehnički uslovi po Zakonu, odnosno "Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV" "Službeni List SFRJ" br 65/88 i 18/92, objekti se mogu graditi nakon zamjene dalekovoda kablovskim vodom, trasom koja je predviđena planom elektroenergetike ovog DUP-a.

## 7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### **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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### 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.

Za objekte unutar ambijentalnih cjelina obavezno je pribavljanje konzervatorskih uslova od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### 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 mjesta 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 nekonvencijalnih 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. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;

- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **Revizija** shodno članu 86 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **Elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 11. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**

**5. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA  
DOMA KULTURE  
NAMJENA: CENTRALNE DJELATNOSTI**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za **nadgradnju** objekta **Doma kulture** na urbanističkoj parceli broj **181** u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od katastarskih parcela br.371 i 372 KO Bogišići, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Namjena površina** je centralne djelatnosti.

**Namjena objekta** je "višenamjenski objekat". Detaljna namjena će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa potrebama naselja (ugostiteljstvo, trgovina, administracija...).

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

broj urbanističke parcele	<b>UP181</b>
planirana intervencija	<b>nadgradnja</b>
namjena objekta	<b>Višenamjenski objekat</b>
površina urbanističke parcele	<b>1.488,89m<sup>2</sup></b>
površina prizemlja	<b>242m<sup>2</sup></b>
BGP	<b>484m<sup>2</sup></b>
indeks zauzetosti	<b>0,16</b>
indeks izgrađenosti	<b>0,33</b>
spratnost objekta	<b>P+1</b>

**Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Ukoliko, na postojećim granicama parcele dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

**Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

**Horizontalni gabarit** objekta /zadržava se postojeći/ dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.

#### Vertikalni gabarit objekta

Planirana je nadgradnja postojećeg objekta do spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

### 3. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Pri projektovanju zadržati karakteristične elemente postojećeg objekta uz mogućnost korišćenja savremenih materijala i tehnologija a u skladu sa planiranom namjenom objekta.

Daje se mogućnost slobodnijeg arhitektonskog oblikovanja u smislu materijalizacije i krovne konstrukcije.

### 4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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 mikrosezmičke 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).

### 5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za centralne djelatnosti potrebno obezbijediti 1 PM na 60m<sup>2</sup> BGP. Parkiranje može biti površinsko na parceli.

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.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.

Po obodu parcele ka saobraćajnici je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.

- Popločanje u okviru parcele ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.



- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 40% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m 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 hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

## 6. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Prilikom projektovanja i izvođenja objekta potrebno je obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

## 7. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

## 8. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

## 9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### 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 zasnovati 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 mjesta 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 nekonvencijalnih 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.

## 10. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;

- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 11. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 12. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**

## 6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI PARK

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za **Parkovsku površinu** na urbanističkoj parceli broj **60** u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“, koja je formirana od katastarskih parcela br.362, 363, 364, 365, 366 i 367 KO Bogišići, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina je površine za pejzažno uređenje.

### 2. MAKSIMALNI KAPACITETI, USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

broj urbanističke parcele	<b>UP60</b>
namjena	<b>Park</b>
površina urbanističke parcele	<b>1.488,89m<sup>2</sup></b>

**Urbanistička parcela** - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Ukoliko, na postojećim granicama parcele dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

### 3. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

Na urb.parceli 60 planirano je formiranje parka, što je veoma korisno za podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Parkovi su površine koje su dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom, pasivnom rekreacijom, a takođe mogu biti i mjesta održavanja nekih manifestacija ili sličnih sadržaja u dnevnim i večernjim satima, naročito ljeti u toku sezone.

U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ovu površinu je potrebno urediti na način da postane estetski, humani i oblikovni prateći element stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru koje se nalazi. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko rekreativni dio sa prostorom za igru djece.

Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (vodene površine, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje

obezbjeduje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja. Najmanje 70% površine namijenjene parku treba da bude pod zelenilom.

### Smjernice za projektovanje zelenih površina

- Parkovska površina treba da budu na neki način izolovana od buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- Sadržaj parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima a može biti različit i prema tome da obuhvata: dječje igralište, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, restorani, bine ili pozornice, itd.
- Staze se mogu planirati od čvrstog materijala, asfalta ili kamena ili od mekšeg materijala – šljunka različite veličine separacija.
- Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa.
- Prije početka izrade projekta neophodna je pejzažna taksacija - valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- **Po obodu parcele, je planirana sadnja drveća i sadnja linearnog zelenila, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

## 4. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

## 5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 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 mjesečne 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 mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne 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 mjesečno). 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 mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. 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 izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimentata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

## 6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### 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).

## 7. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata** i **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11). Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 8. GRAFIČKI PRILOG

**Separat sa urbanističko tehničkim uslovima**

## **GRAFIČKI PRILOZI**