



PRVA BANKA CG A.D.
 ZAMPINA 160-50000
 BEOGRAD
 Broj: 20.02.2019
 200
 2019

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-19/6 Tivat: 12.02.2019.godine</p>	 CRNA GORA	 OPŠTINA TIVAT
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva PRVA BANKA CG A.D. Podgorica, izdaje:</p>		
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4	<p>za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP405, koju čini dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Lastva" (»Sl.list CG - opštinski propis« br. 3/13)</p>		
5	<p>PODNOŠIOCI ZAHITJEVA: PRVA BANKA CG A.D. Podgorica</p>		
6	<p>POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu DUP-a „Donja Lastva“. Prema Listu nepokretnosti broj 569, za KO Donja Lastva, na kat.par.br. 674 KO Donja Lastva <u>nema evidentiranih objekata.</u></p>		
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije U okviru urbanističke parcele UP405 planirana namjena je „stanovanja male gustine – jednopородično stanovanje“ (JPS) a predviđena intervencija za predmetnu parcelu je izgradnja planiranog objekta. Stanovanje kao pretežna namjena dominira predmetnim prostorom. U okviru ove namjene pored objekata u funkciji stanovanja moguće je graditi i objekte u funkciji trgovine, usluga, ugostiteljstva, uprave i administracije, smještaja, sporta i rekreacije i drugih djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje i koje su kompatibilne sa njim.</p>		
7.2.	<p>Pravila parcelacije Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova. Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300m². Postojeće parcele koje su manje od 300m² a na kojima postoji izgrađen objekat je kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje objekat od 300m² su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli.</p>		



	<p>Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom neslaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) <u>obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.</u></p> <p>Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP405 formirana od istočnog dijela kat.par.br. 674 KO Donja Lastva. Prema Listu nepokretnosti broj 569, za KO Donja Lastva, površina kat.par.br. 674 KO Donja Lastva je 1280m². Od te površine 574m² se nalaze na trasi planirane saobraćajnice „ULICA BR. 6“ i u sastav UP377. Shodno navedenom površina UP405 odnosno predmetne lokacije je 706m² i na nju se računaju parametri.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (GL)</p> <p>GL je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije (GL1).</p> <p>Odnos prema susjedima</p> <p>Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza, za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.0m. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.</p> <p>Regulaciona linija (RL)</p> <p>RL je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija na UP405 definisana je koordinatama prelomnih tačaka 3480, 3481 i 3484-3492 koje su predstavljene na grafickim prilozima <i>Plan parcelacije, regulacije i UTU.</i></p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Smjernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbjeđenje potreba odbrane</p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbjediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.</p> <p>Zaštita od potresa</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroreozaciji područja Crme Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških,</p>

seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.
Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) j odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima j normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96) a uz poštovanje smjernica nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalnih i opštinskih planova zaštite i spašavanja.

Pri likom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Mjere zaštite od epidemije

Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovedenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Obzirom na planiranu intervenciju u prostoru razvojj područja mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, nepodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u priličnoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992). Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine

- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskeim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Uslovi za odvoz i distribuciju otpada

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je u grafičkom prilogu i prilagođen je rasporedu koji je dobijen od nadležnog komunalnog preduzeća. U skladu sa potrebama naselja planirane su i dodatne lokacije a koje su prikazane u grafičkom prilogu. Svaki novi objekat na rubu pripadajuće parcele u neposrednoj blizini ulice mora imati ograđen prostor sa adekvatnim brojem i kapacitetom posuzda za selektivno odlaganje otpada, a što se mora definisati tehničkom dokumentacijom.

Planirani raspored kontejnera prilagoditi tehničkoj dokumentaciji koja se radi na nivou opštine a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 80/05), Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou, Članom 36 Odluke o komunalnom redu opštine Tivat (Sl.list RCG 43/06), Lokalnim planom upravljanja otpadom za Opštinu Tivat za period od 2009.do 2013.god. (Opštinska Odluka od 23.07.2009.god.).

Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Sl.list Crne Gore, broj 60/10).

Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

10

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mera kojima se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je sprečena znatnija izmena pejzažnih vrednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

- Posebno se vodilo računa o:
- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,



- očuvanju vrednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u celini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa delatnostima pa uređenje prostora podrazumieva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korienom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Pri izradi plana od Ministarstva kulture dobijene su smernice za izradu predmetnog plana koje su pri izradi plana maksimalno ispoštovane.

Naime kompleksi Lazari, Zmajević – Jakonja i Verona kao i fortifikacijski objekti su planirani za rekonstrukciju u cijlu vraćanja u provorbitno stanje i mogućnost prilagođavanja novim funkcionalnim potrebama.

Kompleks Lazari i Zmajević – Jakonja se nalaze u okviru porodičnog stanovanja i u okviru objekta moguće je organizovati stanovanje, ili stanovanje u kombinaciji sa delatnostima koje su kompatibilne stanovanju kao primamoj nameni. Kako su delovi kompleksa Lazari već privedeni drugim namenama nije moguće zadržati kompleks u celini pa je akcenat na očuvanju objekta i kvalitetnog zasada palmi u neposrednom kontaktu, dok kompleks Zmajević – Jakonja koji je zadržan kao celina kao takav treba i dalje da egzistira.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (SI.list CG 2/09).



13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se postavljati kao aneks uz postojeći objekat ili kao poseban isključivo prizemni objekat na parceli i to u okviru zadatih parametara gradnje koji važe za celu parcelu.</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo su: Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;</p> <p>Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);</p> <p>Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.</p> <p><u>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</u></p>
15	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbansitičkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze dužni su ih održavati (čistiti).</p> <p>Na predmetnoj lokaciji (UP405) se nalazi u rubnom pojasu prema potoku Seljanovo.</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.</p>
17	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Elektro u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz DUP-a „Donja Lastva“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD NIKŠIĆ, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine; - Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god. - Elektroprivreda Crne Gore AD NIKŠIĆ, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat;



17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DUP-a „Donja Lastva“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-7/1 od 23.01.2019.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat; - Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj;
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Kolski prilaz za UP405 je sa planirane saobraćajnice označene kao „ULICA BR. 6“.</p> <p>Ako se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat, broj 1006-340-58 od 23.03.2017.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Tehničke uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).</p> <p>Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p>

POTREBA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE	
/	
ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
19	<p>Oznaka urbanističke parcele UP405</p> <p>Površina urbanističke parcele 706m²</p> <p>Maksimalni indeks zauzetosti 0.40</p> <p>Maksimalna zauzetost 282m² BGP</p> <p>Maksimalni indeks izgrađenosti /</p> <p>Bruto građevinska površina objekata (max BGP) 500m² BGP</p> <p>Maksimalna spratnost objekata (Su)+P+2+Pk</p> <p>Vertikalni gabarit, određen je kroz dva parametra.</p> <p>Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.</p> <p>Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteren, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.</p> <p>Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteren) P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžних konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za garaže i tehnicke prostorije do 3.0m; • za stambene etaže do 3.5m; • za poslovne etaže do 4.5m; • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visinaž prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4.5m. <p>Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti max 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.</p>
20	<p>Maksimalna visinska kota objekta</p>

<p>Urbanistički parametri</p>	<p>Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. <i>Površinu pod objektom</i> čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli. <i>Bruto građevinsku površinu parcele</i> čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnne etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.</p>
<p>Uslovi za izgradnju objekata jednopodričnog stanovanja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je 12m. • Na parcelama uzim od 12 m objekte postavljati u nizu ili kao dvojne. • Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.4 • Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8 • Maksimalna spratnost objekta je četiri vidne etaže što znači Su+P+2, Su+P+1+Pk odnosno P+2+Pk a visina objekta 14m od najniže kote oko objekta do slemena. • Na parcelama površine veće od 625m² maksimalna BRGP je 500m². • U okviru objekta moguće je organizovati maksimalno 4 stambene jedinice. • U okviru objekta moguće je organizovati i podrumsku etažu koja nesme nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži organizuje garažiranje ili tehnička prostorija iste ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.

- Kod postavljanja objekata na nagnutom terenu (posebno na većim parcelama) težiti preraspodeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovnna visina nadzitka mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.0m. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne sme mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svetlost.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.

<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje u okviru objekta ili garaže kao posebnog objekta na parceli. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Parkiranje je moguće obezbediti i na parceli u neposrednom kontaktu ukoliko je ona istog vlasnika.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent pre svega u nasleđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.</p> <p>Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.</p> <p>U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.</p> <p>Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.</p> <p>Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu

- Energetsku efikasnost zgrada

- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenje gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnovne i volumena zgrade

- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)

- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrejavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľjšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%. Kod **gradnje novih objekata** važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane izolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće

	<ul style="list-style-type: none"> - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. 	
21	DOSTAVLJENO: PRVA BANKA CG A.D. Podgorica - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	Samostalni sayjetnik I za poslove urbanizma i planiranja Marko Kostić, dipl.ing.arh.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: Potpis ovlašćenog službenog lica:	VD Sekretarke Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnik
24		
25		
26	PRILOZI: - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom; - List nepokretnosti; - Kopija katastarskog plana;	- Tabelarni prikaz urbanističkih pokazatelja; - Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:1000; - Plan namjene površina R 1:1000; - Smjernice za sprovođenje plana R 1:1000; - Plan parcelacije, regulacije i UTU R 1:1000; - Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije R 1:1000; - Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000; - Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000; - Plan telekomunikacionih infrastrukture R 1:1000; - Plan zelenih i slobodnih površina R 1:1000;

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

UP404	507,22	(Su)+P+2+Pk	202,89	405,78	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP405	706,15	(Su)+P+2+Pk	282,46	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP408	793,21	(Su)+P+2+Pk	317,28	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP409	1161,37	(Su)+P+2+Pk	464,55	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP410	892,84	(Su)+P+2+Pk	357,14	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP411	711,18	(Su)+P+2+Pk	284,47	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP412	708,71	(Su)+P+2+Pk	283,48	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP413	952,18	(Su)+P+2+Pk	380,87	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP414	674,35	(Su)+P+2+Pk	269,74	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP415	639,60	(Su)+P+2+Pk	255,84	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP416	504,98	(Su)+P+2+Pk	201,99	403,98	0,40	0,80	PLANIRANI
UP417	469,79	(Su)+P+2+Pk	187,92	375,83	0,40	0,80	PLANIRANI
UP418	555,16	(Su)+P+2+Pk	222,06	444,13	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP419	720,35	(Su)+P+2+Pk	288,14	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP420	974,66	(Su)+P+2+Pk	389,86	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP421	796,20	(Su)+P+2+Pk	318,48	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP423	481,28	P+1	97,23	194,46	0,20	0,40	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a
UP424	387,06	(Su)+P+2+Pk	154,82	309,65	0,40	0,80	PLANIRANI
UP425	504,22	(Su)+P+2+Pk	201,69	403,38	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP426	300,32	P	87,70	87,70	0,29	0,29	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a
UP427	380,29	(Su)+P+2+Pk	152,12	304,23	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP429	616,15	(Su)+P+2+Pk	246,46	492,92	0,40	0,80	PLANIRANI
UP430	622,14	(Su)+P+2+Pk	248,86	497,71	0,40	0,80	PLANIRANI
UP431	576,11	(Su)+P+2+Pk	230,44	460,89	0,40	0,80	PLANIRANI
UP432	507,50	(Su)+P+2+Pk	203,00	406,00	0,40	0,80	PLANIRANI
UP433	1401,92	(Su)+P+2+Pk	500,00	500,00	0,36	/	PLANIRANI
UP434	349,74	(Su)+P+2+Pk	139,90	279,79	0,40	0,80	PLANIRANI
UP435	737,48	(Su)+P+2+Pk	294,99	500,00	0,40	/	PLANIRANI

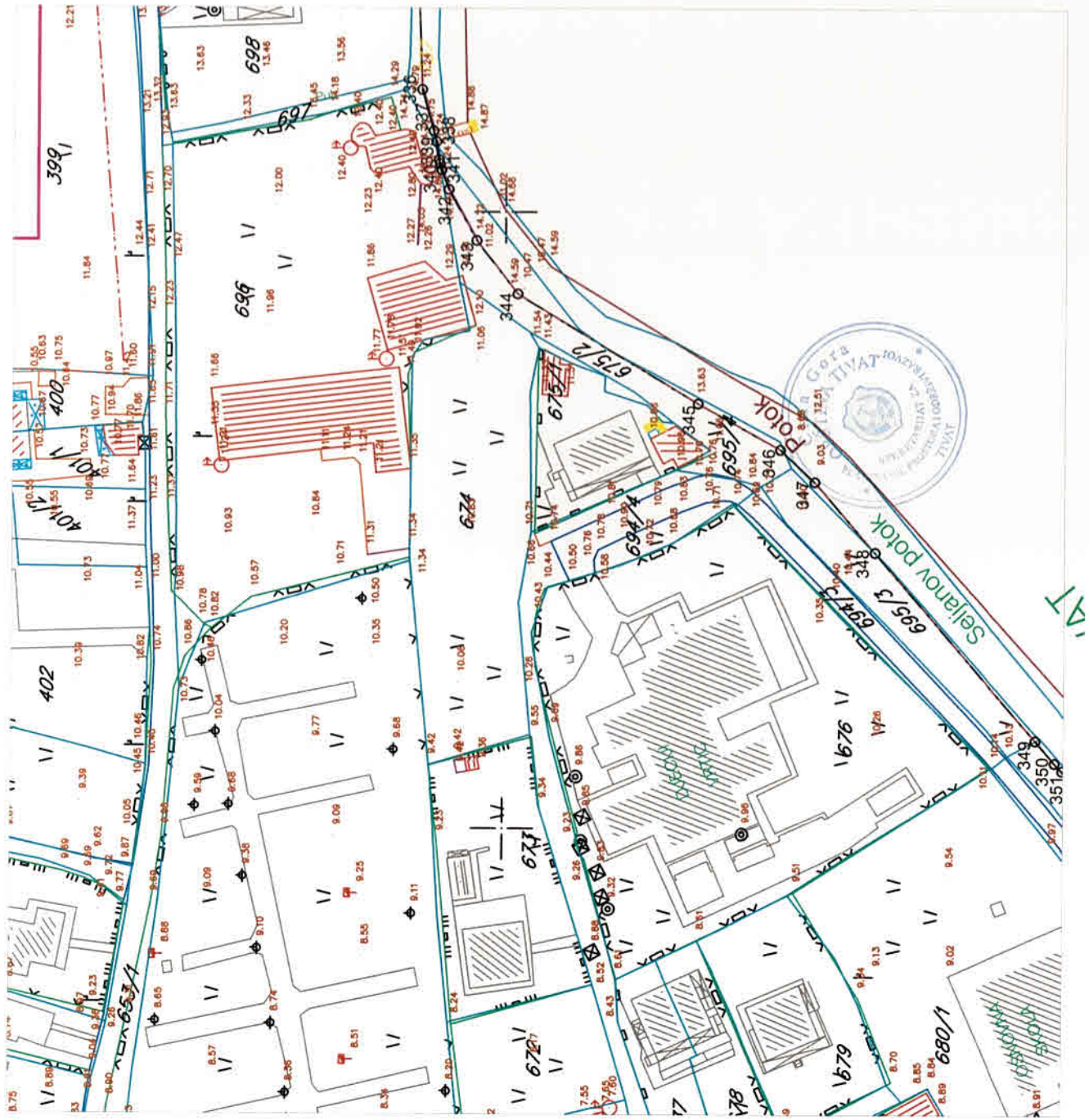




DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

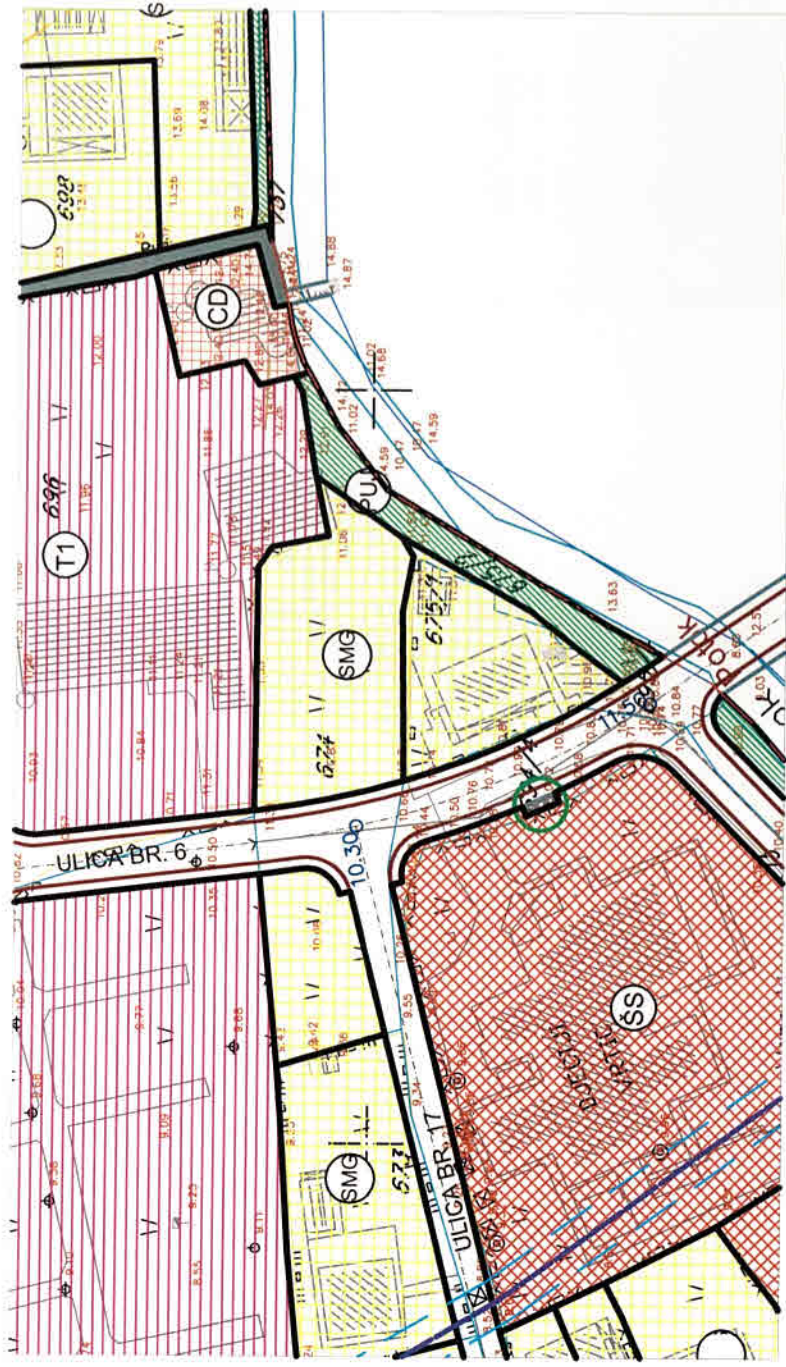
TOPOGRAFSKO-KATASTRARSKA PODLOGA SA PRIKAZOM GRANICE PLANA R 1:1000

kat.par.br. 674 KO Donja Lastva



PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1 : 1000

dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje male gustine



POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



Hoteli



Turistička naselja



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE



POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Površine elektroenergetske infrastrukture



Površine hidrotehničke infrastrukture



Zona zaštite dalekovoda



Zona zaštite cevovoda



Zona zaštite kolektora



Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja



Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Površine javne namene



Površine ograničene namene



Površine za specijalne namene

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI



Ambijentalna celina



Postojeći objekti



Planirani objekti

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešačke površine i pešačke staze



Garaže



Mesto za kontejnere



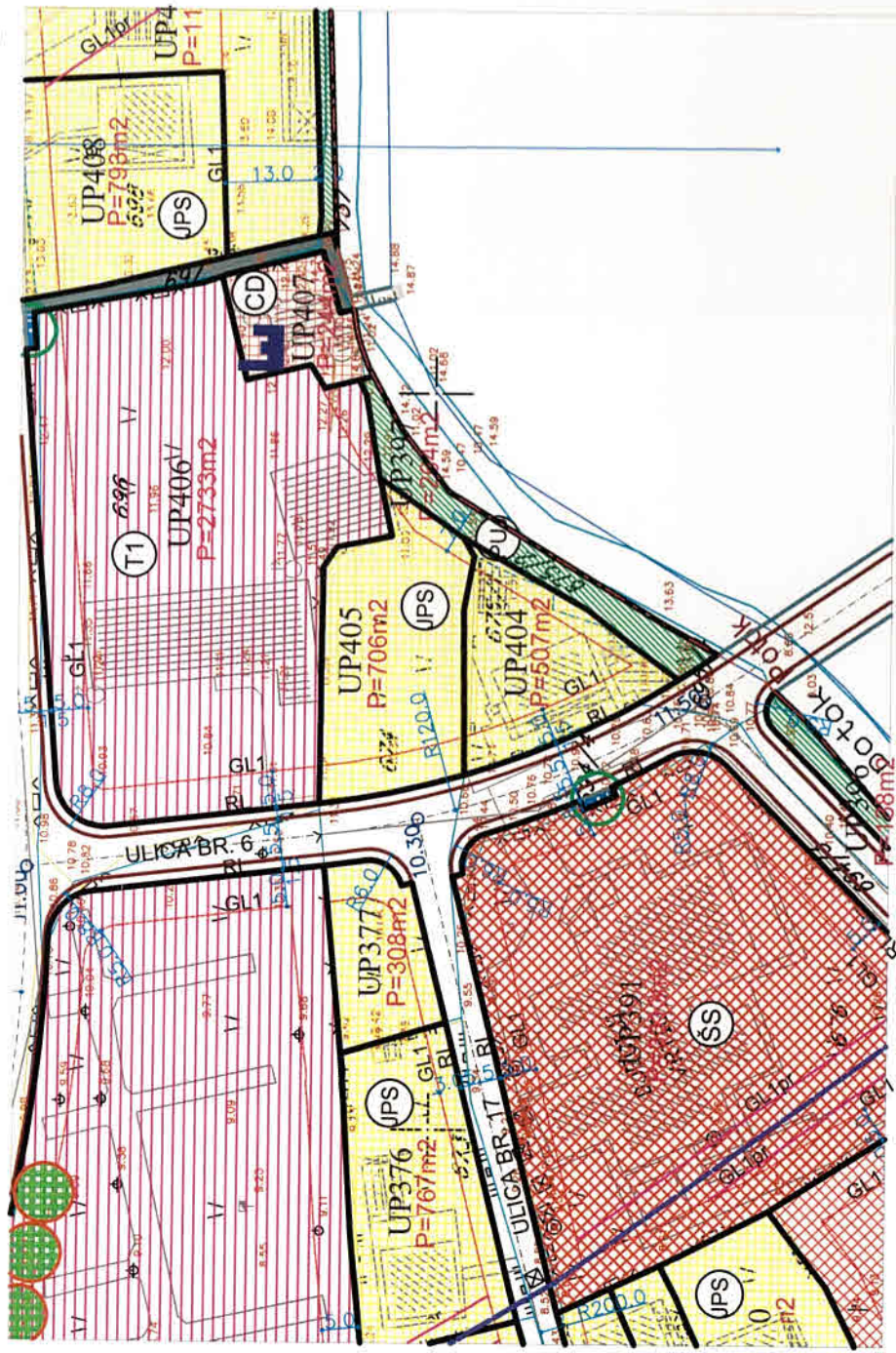
Koridor obilaznice



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA R 1:1000

dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Porodično stanovanje
- Višeporodično stanovanje
- tip 1
- tip 2

- Objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- POVRŠINE ZA CENTRALNE DIELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM

- Hoteli
- Turistička naselja

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- Škola
- Predškolska ustanova
- Dorn za stare

- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

- POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cjevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida
- Postojeći cjevovod koji se ukida

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namjene
- Površine ograničene namjene
- Površine za specijalne namjene zasedi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazan"

KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI

- Ambientalna cjelina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

GRADITELJSKA BAŠTINA - objekti sa kulturnim vrijednostima

- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Fortifikaciona arhitektura

DRUMSKI SABCRAČAJ

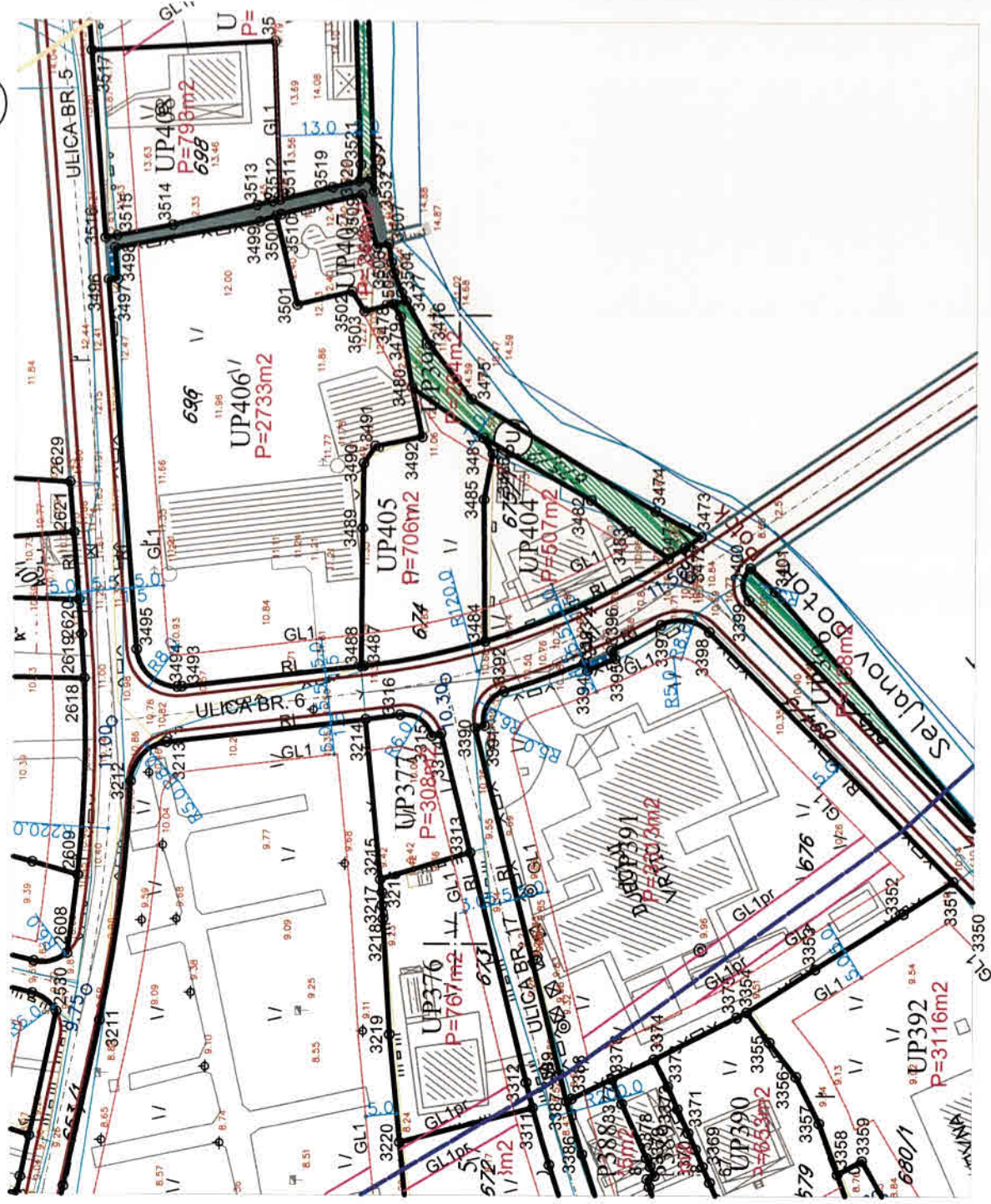
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Mjesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU R 1 : 1000

dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA:

- PARCELACIJA
- Granica urbanističke parcele
 - Građevinska linija GL1
 - Regulaciona linija
 - Oznaka urbanističke parcele
 - Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
 - Površina urbanističke parcele
 - Građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cevovoda)

KOORDINATE UP 405

Br.	Y	X
3480	6557388.51	4700207.48
3481	6557380.50	4700196.03
3484	6557348.22	4700195.64
3485	6557370.72	4700195.91
3486	6557377.95	4700194.53
3487	6557344.27	4700214.79
3488	6557344.21	4700215.31
3489	6557366.12	4700215.17
3490	6557376.43	4700215.06
3491	6557379.15	4700213.22
3492	6557380.62	4700205.81



Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
Broj 1006-340-58
Tivat, 23.03.2017. godine

Na osnovu člana 5 Zakona o putevima („Sl.list RCG“ br.42/04 i „Sl.list CG“, br. 21/09, 54/09, 40/10,73/10 36/11 i 40/11, 92/17) i člana 9. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl.list CG“-opštinski propisi“, br. 24/12, 15/15 i 28/16), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj izdaje:

OPŠTE SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

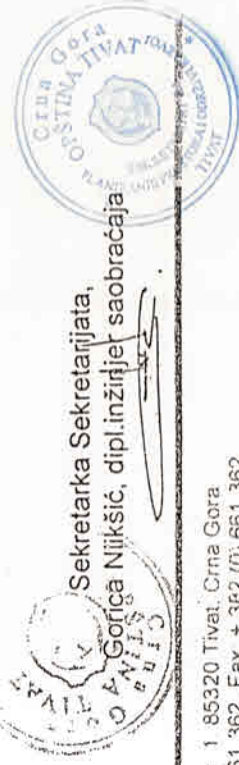
Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a ,UP-a i DSL-a) Opštine Tivat

- U projektu grafički prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
- Mjesto priključka na opštinski put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost;
- Parkiranje rješiti u okviru urbanističke parcele saglasno normativima iz pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10);
- Detalj parkinga (kosih, podužnih) prikazati u grafičkom prilogu;
- Ukoliko je priključak urbanističke parcele iznad nivoa puta, projektom predvidjeti oborene ivičnjake na propisanu visinu od nivoa kolovoza, da bi se omogućio nesmetan ulaz vozila na planirana parking mjesta u okviru parcele.
- Detalj oborenog ivičnjaka prikazati u grafičkom prilogu.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekata i u skladu sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

Ovi opšti saobraćajno tehnički uslovi, su sastavni dio UTU-a za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekta koji se nalaze u zahvatu planskih dokumenata na teritoriji Opštine Tivat.

Savjetnica I za saobraćaj i puteve
Danica Francesković, ing. saobraćaja

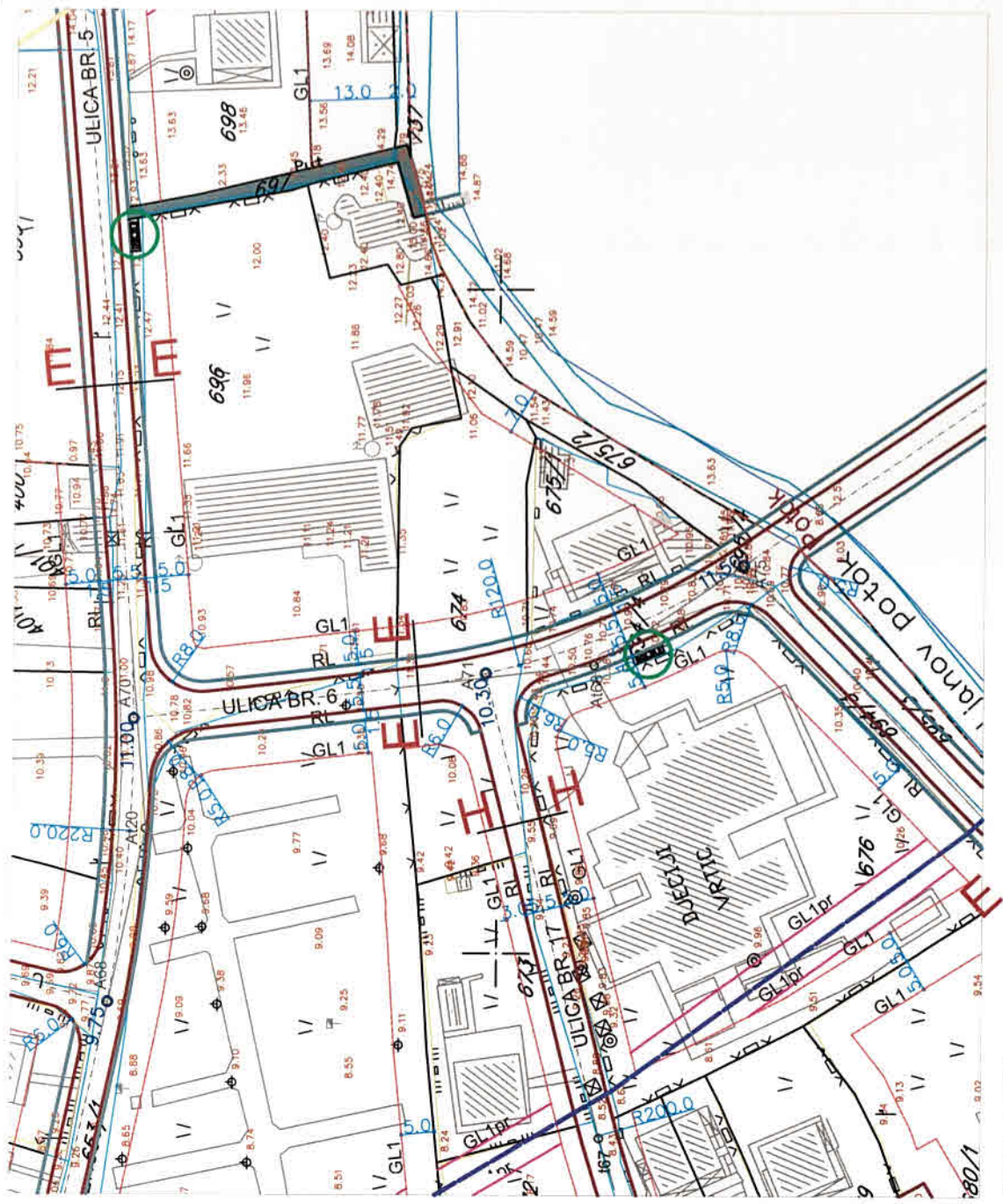
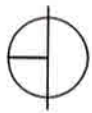
Sekretarka Sekretarijata,
Goriča Nikšić, dipl.inžinjer saobraćaja



Trg Magnolija br 1 85320 Tivat, Crna Gora
Tel. + 382 (0) 32 661 362, Fax + 382 (0) 661 362
saobracaj@opstinativat.com, www.opstinativat.com

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE, R 1:2000

dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA:

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Koridor planirane obilaznice
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Kontejnerski boks sa tri kontejnera
- Kontejnerski boks sa četiri kontejnera
- Kontejnerski boks sa pet kontejnera

GL1 Građevinska linija GL1

RL Regulaciona linija

GL1pr Građevinska linija - privremena
(do izmještanja dalekovoda i cjevovoda)

E E



Primljeno:			
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog
0901-4	351-19	4	Vrijednost

d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788
Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.vikivat.me
PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40
CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU
"VOĐAVANJE I KANALIZACIJA"

Broj: 351-19-4
Tivat, 23.01.2019
OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0901-351-19/2 od 17.01.2019 god.(351-up-7 od 18.01.2019 god.-prijem) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **UP 405-kat.par.br.674 KO Donja Lastva,a** na zahtjev **PRVA BANKA CG AD** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju,Službeni list CG,Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 23.01.2019 god.

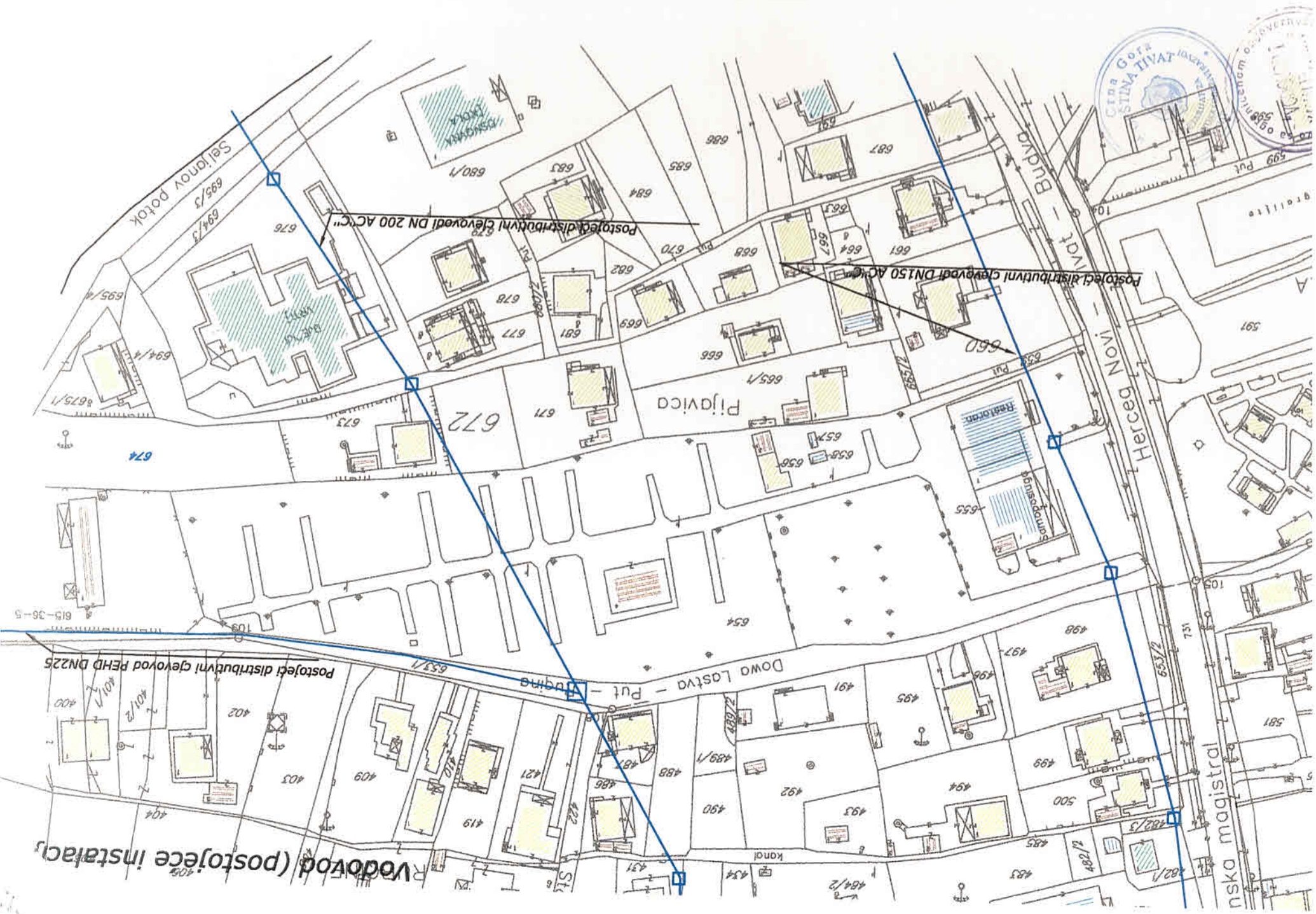
DOSTAVLJENO:
-Naslovu
-Arhivi

BRADJO:
Lukšić Joško



DIREKTOR:
Krivo kapić Alen, spec.struc.ing





Vodovod (postoje instalacijske)

Postoje distributivni cevovodi DN225

Postoje distributivni cevovodi DN200 AC

Postoje distributivni cevovodi DN150 AC

Selonov potok

Bukva
Herceg Novi

Pijavica

Restoran

Doma Lastva - Put - Brijuni

naska magistral

**CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT**

Sekretarijat za finansije i
ekonomski razvoj
Broj: 0819- 1526/1
Tivat, 08.08.2011. godine

Sekretarijat za finansije i ekonomski razvoj Opštine Tivat, na osnovu člana 115 stav 1 tačka 29 i člana 117 stav 2 Zakona o vodama («Službeni list RCG», broj 27/07 i 32/11), radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, utvrđuje

**VODNE USLOVE ZA ODVOĐENJE OTPADNIH VODA
ZA STAMBENE I POSLOVNE OBJEKTE**

1. Stambeni i poslovni objekti koji se nalaze na području gdje nije izgrađena javna kanalizacija, ispuštanje otpadnih voda treba riješiti **ugradnjom biološkog uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika** i to pod sledećim vodnim uslovima:

- kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u prirodni recipijent, na mjestu ispusta, mora biti u skladu sa članom 5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent,
- ispusna građevina mora da bude izgrađena tako da se otpadna voda koja se ispušta što brže i bolje izmiješa sa vodom prirodnog recipijenta,
- uređaj postavi da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna poravka objekta.
- biološki uređaji se mogu kombinovati sa septičkom jamom, ukoliko postoji izgrađena na parceli.

2. Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa utvrđenim vodnim uslovima i ostalim pravilima i normativima vezanim za izgradnju bioloških uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent.

3. Objekti koji se nalaze na lokacijama na kojima je izgrađen novi kanizacioni sistem u cilju obezbjeđivanja uslova za priključenje objekata na trasu nove javne kanalizacije, tehničkom dokumentacijom projektovati priključenje na isto u skladu sa tehničkim uslovima JP „ViK“ Tivat.

4. Nakon izgradnje javne kanalizacije, vlasnik odnosno korisnik uređaja za prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje prečišćenih otpadnih voda u prirodni recipijent, dužan je priključiti se na javnu kanalizaciju u skladu sa posebnim propisima.

5. Za objekte koji mogu značajnije uticati na zagađenje voda; zanatske radionice, servisi za opravku i pranje vozila, ugostiteljski objekti, rekreacioni centri, zdravstvene, veterinarske i druge ustanove i drugi objekti od uticaja na vodni režim, utvrđuju se posebni vodni uslovi u skladu sa Zakonom.

6. Vodni uslovi su sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova izdati od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat.

7. Shodno članom 115 Zakona o vodama („Službeni list RCG”, broj 27/07 i 32/11), članovima 5, 18, 19 i 21 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, broj 45/08, 9/10) i u skladu sa članom 22 Odluke o odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda sa područja Opštine Tivat («Službeni list CG») Opštinski propisi, broj 13/10), utvrđeni su vodni uslovi za stambene i poslovne objekte.

Savjetnica,

Radmila Kilibarda, dipl. ing.

Dostavljeno

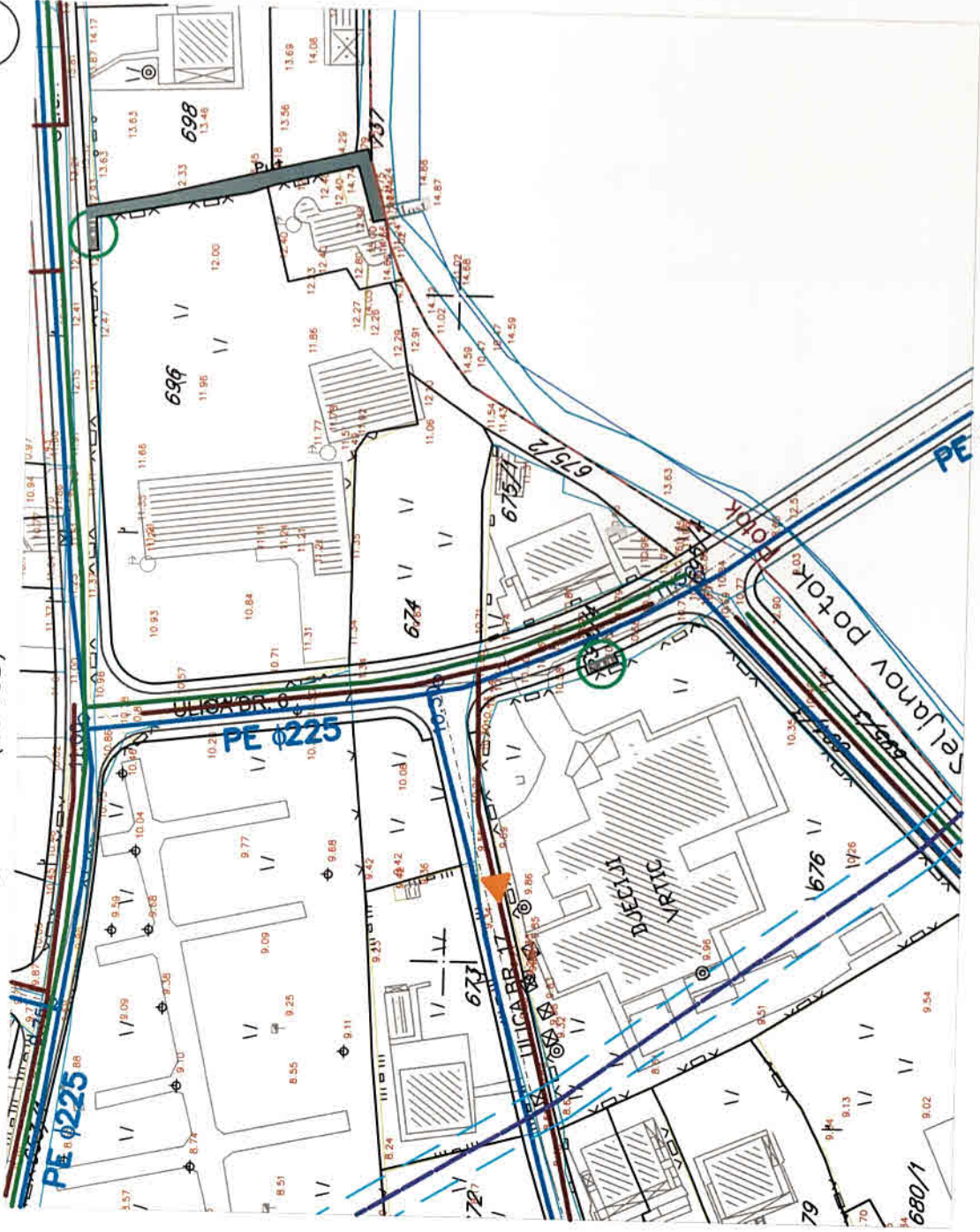
1. Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine - Opština Tivat,
2. a/a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000

dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA:

- | | |
|--|--|
| | postojeći vodovod |
| | vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja |
| | planirana vodovodna mreža I zona |
| | planirana vodovodna mreža II zona |
| | planirani rezervoar |
| | pumpna stanica za vodu |
| | potisni cjevovod za vodu |
| | planirana fekalna kanalizacija |
| | planirani fekalni kolektor |
| | pumpna stanica |
| | potisni cjevovod |
| | uređaj za prečišćavanje |
| | planirana atmosferska kanalizacija |
| | Zona zaštite cevovoda |
| | Zona zaštite kolektora |

POVRŠINE VODE

- | | |
|--|--|
| | Regulirani potok |
| | Kanal |
| | granice UP-a koji se isključuju iz razrade |
| | granica DUP-a |



<p>  Elektroprivreda Crne Gore A.D. NIS-EG </p>	<p> Ulica Matije Gupca 1 81000 Titograd Republika Crna Gora Tel: +382 40 204 001 Fax: +382 40 214 260 e-mail: epcg@t-com.me </p>	<p> Ulica Matije Gupca 1 81000 Titograd Republika Crna Gora Tel: +382 22 305 400 Fax: +382 20 241 215 e-mail: fedistribucija@t-com.me www.epcg.com.me </p>
---	---	--

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO EKONOMIJE

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO FINANSIJA

-n/r Ministra-

<p> Datum: 24.11.2011 Broj: 01-243/81 </p>	<p> Predmet: </p>
---	---------------------------------

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNOG GRADA**

Podgorica

Dostavljamo Vam na ocjenu i dalji postupak usaglašeni tekst Procedure-Protokola kojim se reguliše postupanje Operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole po zahtjevu nadležnog organa.

PROCEDURA - PROTOKOL

- U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, u kome Operator distributivnog sistema ne učestvuje, nadležni organ obavezno upućuje investitora da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
 - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
 - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
 - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
 - Tehnička preporuka TP - 1 b - Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

- U postupku izdavanja građevinske dozvole nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole dostavlja Operatoru distributivnog sistema - FC Distribucija revidovani Glavni projekat radi izdavanja saglasnosti za priključenje objekta.
- Operator distributivnog sistema – FC Distribucija u skladu sa Zakonom o energetici izdaje rješenje o saglasnosti za priključenje objekta na svim





Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić

81400

Nikšić

Vuka Karadžića 2

81400 NIKŠIĆ

Republika Crna Gora

tel: +382 83 204 000

fax: +382 83 214 260

e-mail: epcg@cg.yu

81400

Mlažina B.Dj. Tivat

tel: +382 671 104

fax: +382 674 407

e-mail: edtivat@cg.yu

www.epcg.cg.yu

Broj: 40-23-01-

Tivat 03.10.2011.g.

Tehnički Uslovi za priključenje potrošača na el. distributivnu mrežu

Svaki Potrošač je dužan prije priključenja na el. distributivnu mrežu, od ED Tivat Pribaviti Elektroenergetsku saglasnost.

Za objekte čija jednovremena snaga prelazi 24 kW potrebno je prethodno pribaviti Uslove za izradu teh. Dokumentacije.

Nakon ispunjenja uslova iz Elektroenergetske saglasnosti, Potrošač mora kod ED Tivat pribaviti Riješenje o priključenju na osnovu kojeg će biti priključen na el.distr. mrežu. Uz Zahtjev za izdavanje Riješenja o priključenju Potrošač je obavezan dostaviti :

- Građevinsku dozvolu, - Odgovarajući Stručni nalaz, - Dokaz da je el.montažne radove izveo ovlaštteni izvođač, - Geodetski snimak trase napojnog kabela.

Nepotpune Zahtijeve ED Tivat neće uzimati u razmatranje.

Nakon pribavljanja Riješenja o priključenju kod ED Tivat, potrošač je obavezan zaključiti Ugovor o snabdijevanju el. energijom sa FC Snabdijevanje Tivat. Uz zahtjev za zaključenje Ugovora o snabdijevanju, potrošač je dužan kod FC Snabdjevanje Tivat dostaviti Riješenje o priključenju i Ličnu kartu.

Svi priključci na el. distributivnu mrežu i svi projekti el. instalacija se moraju izvesti u skladu sa:

- Tehničkom preporukom za priključke potrošačana niskonaponsku mrežu TP-2, Drugo dopunjeno izdanje (EPCG , 2008.g.)
 - Tehničkom Preporukom – Tipizacija mjernih mjesta (EPCG , 2009.g.)
 - Uputstvom i Tehničkim Uslovima – Za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja (EPCG , 2008.g.).
- Projekte el. instalacija koji nisu u skladu sa navedenim Preporukama i Uputstvima, ED Tivat neće razmatrati.
- Objekte koji ne budu izvedeni u skladu sa navedenim Preporukama i Uputstvima, ED Tivat neće priključivati na el. distrib. mrežu.

U ovom tekstu su naznačene samo neke odredbe TP-2 koje se bitno razlikuju od dosadašnjih Uslova priključenja i dosadašnje prakse. :

1. Minimalni presjeci provodnika spoljašnjeg priključka (t. 4.) treba da iznose
 - Za bakarne provodnike 25 mm²
 - Za aluminijumske provodnike 35 mm²
2. Minimalni presjeci unutrašnjeg priključka treba da iznose
 - Za bakarne provodnike 10 mm²
 - Za aluminijumske provodnike 16 mm² (nadzemni un. priključak)

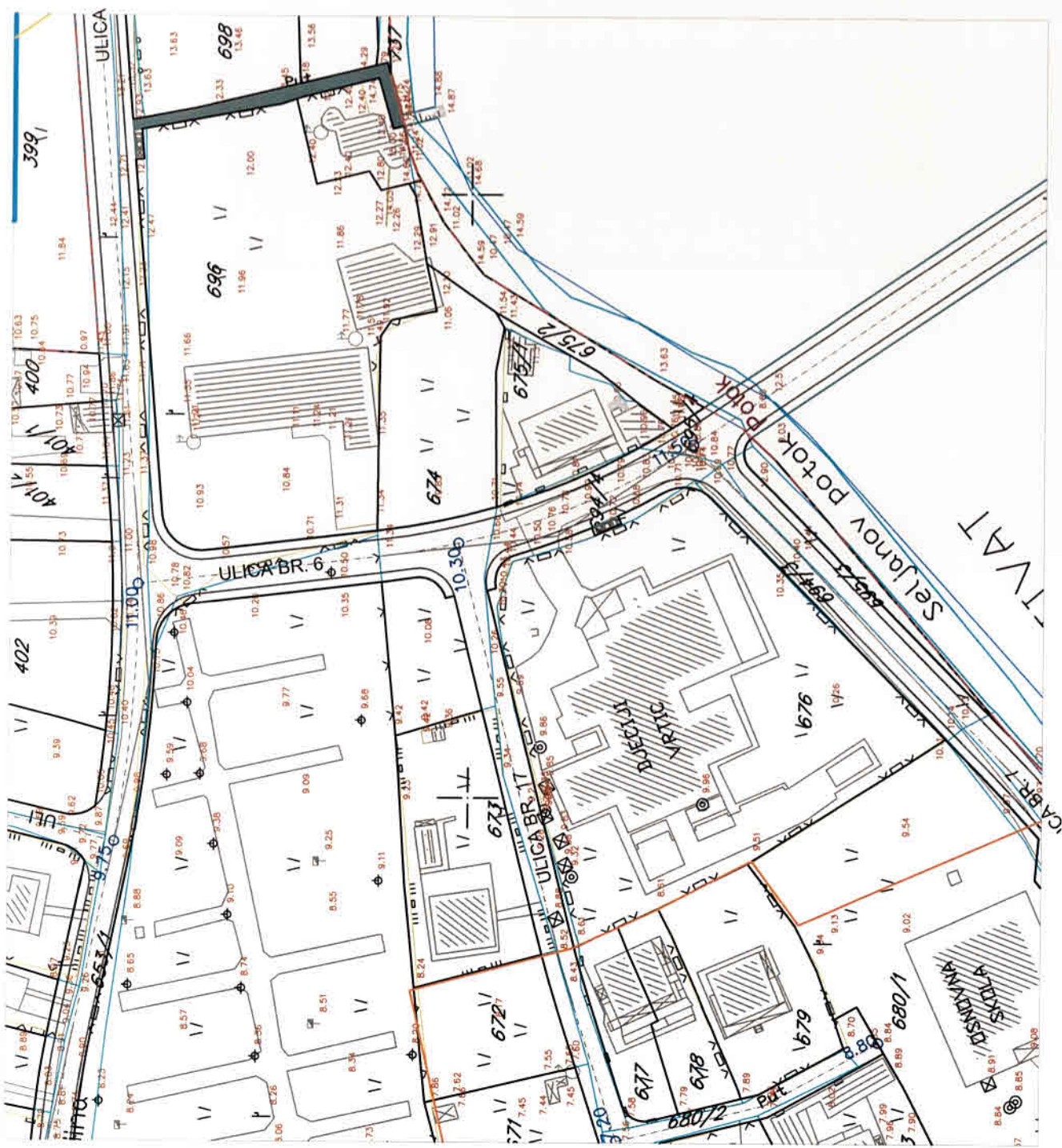


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE, R 1 : 1000




Dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)




LEGENDA:

-  Postojeći 110 kV dalekovod sa zonom zaštite
-  Postojeći 35 kV elektrovod
-  Postojeći 10 kV elektrovod
-  Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV
-  Planirani 10kV ni kabal
-  Planirani 110kV ni kabal

 Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV

 Planirani 35kV/ni kabal

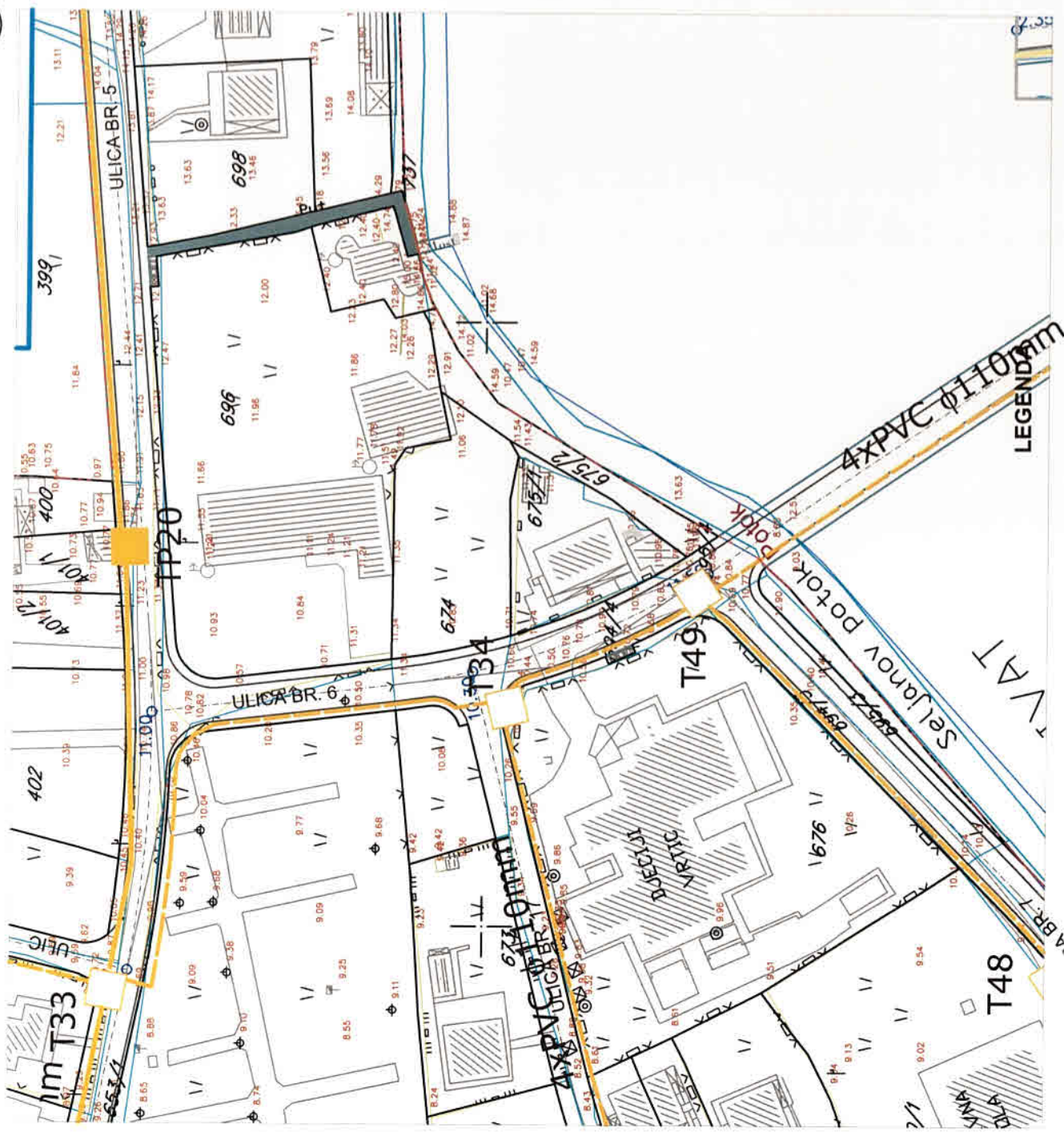
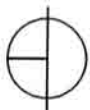
 35 kV elektrovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

 10 kV elektrovod koji se ukida



PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE R 1:1000

Dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



Postojeće TK okno

TK podzemni vod

Uklanjanje TK podzemnog voda

TK podzemni vod višeg reda

Telefonska centrala

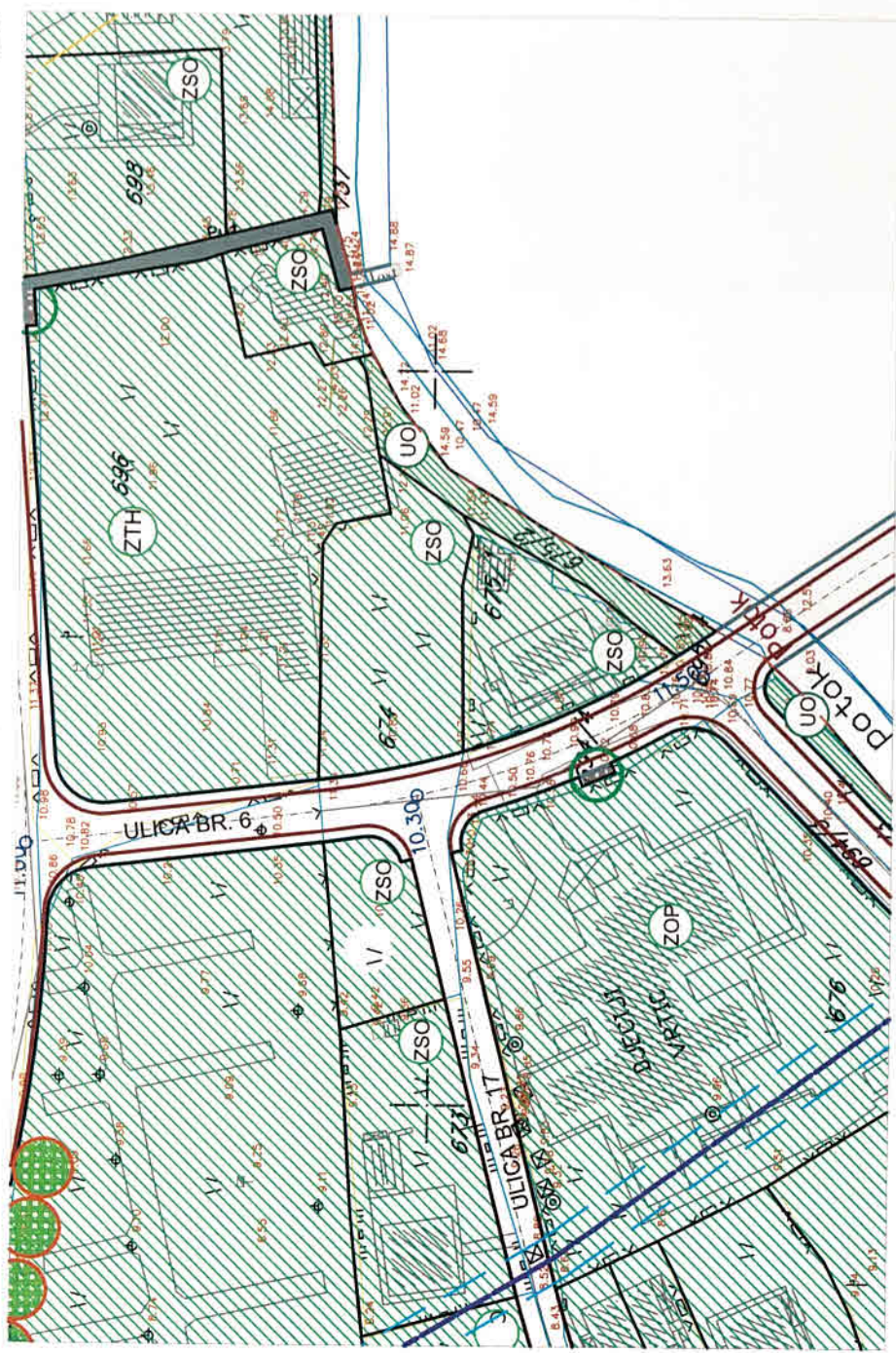
Planirano TK okno

Planirani TK podzemni vod



PLAN ZELENIH I SLOBODNIH PLOŠTA, R 1 : 1000

Dio kat.par.br. 674 KO Donja Lastva (UP405)



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- zelenilo parkovskog karaktera
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- uređenje obala
- linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine

Objekti izgrađeni u zelenilu



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- oblikovano vredno područje gradskih celina
- zasadi čempresa u Rulimama

KULTURNO-HISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- POVRŠINE VODE
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolisko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere





PODRUČNA JEDINICA TIVAT

Broj: 121-956-445/2019
Datum: 23.01.2019
KO: DONJA LASTVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA TIVAT-BR.0901-351-19/1, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 569 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
674			7 16		PJAVICA	Livada 2. klase KUPOVINA		1280	6.14
								1280	6.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6168000103134	PRVA BANKA CG AD PODGORICA, OSNOV.1901 PODG..BUL.SV.P.CETINJSKOG 141 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



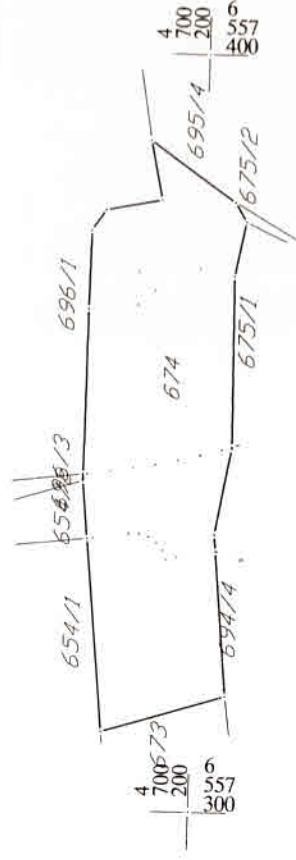
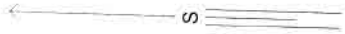
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: TIIVAT
Broj: 121-953-72/2019
Datum: 12.02.2019.



Katastarska opština: DONJA LASTVA
Broj lista nepokretnosti
Broj plana: 5
Parcela: 674

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: