

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za uređenje prostora Broj: 09-332/25-470/9 Tivat: 31.10.2025.godine	 CRNA GORA	 OPŠTINA TIVAT
2	Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“ broj 19/25) i podnijetog zahtjeva PRVE BANKE CRNE GORE , izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije		
4	za urbanističku parcelu UP Z3-102 , koja je formirana od kat.par.br. 3184 KO Tivat (podparcela B) i 3187 KO Tivat (podparcela A) , u obuhvatu DUP-a »Gornji Kalimanj« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 18/15).		
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	PRVA BANKE CRNE GORE	
6	POSTOJEĆE STANJE		
	Prema Listu nepokretnosti prepis broj 842 za KO Tivat, površina kat.par.br. 3184 KO Tivat je 481m² i na njoj nije evidentirano postojanje objekata; Prema Listu nepokretnosti prepis broj 3032 za KO Tivat, površina kat.par.br. 3187 KO Tivat je 225m² i na njoj nije evidentirano postojanje objekata.		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Na UP Z3-102 planom predviđena namjena je SMG-površine za stanovanje male gustine. Površine za stanovanje Površine za stanovanje su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje, u zavisnosti od tipa, imaju različite bruto gustine i to: - male gustine do 120 stanovnika/ha i srednje gustine od 120 – 250 stanovnika/ha. Stanovanje manjih gustina su dominantna namjena u obuhvatu plana. Na površinama za stanovanje pored stambenih mogu se naći i prateći sadržaji prije svega u prizemnim etažama objekata. Ovi sadržaji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i ne smiju ometati osnovnu namjenu stanovanja. To mogu biti prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i prostori za smještaj turista i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata.		
7.2.	Pravila parcelacije		
	Urbanistička parcela (UP) Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na		

zadovoljava osnovne standarde.

Zbog lakšeg snalaženja teritorija plana podeljena je na 4 zone u skladu sa kojima su i numerisane urbanističke parcele. Oznaka urbanističke parcele ZN-UPN sastoji se od prefiksa ZN koji označava zonu kojoj pripada (N od 1 do 4) i broja parcele UPN koji označava broj parcele u toj zoni.

Takođe, zbog lakeg snalaženja saobraćajne površine su posebno označene i i numerisane brojevima UP-S-1 do UP-S-N. Takođe posebno su numerisane i parcele namenjene trafo stanicama i obeležene UP-T- 1 do UP-T-6 kao i parcele vodenih površina obeležene UP-V-1 do UP-V-N.

Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je **UP Z3-102** formirana od kat.par.br. **3184 i 3187 KO Tivat**, u obuhvatu DUP-a »Gornji Kalimanj« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 18/15). Shodno navedenom površina **UP Z3-102**, odnosno predmetne lokacije je **706m²** i na nju se računaju parametri.

Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole potrebno je izvršiti preparcelaciju prema datim koordinatama.

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. U tom smislu usvojene su i minimalne veličine parcela u zavisnosti od planirane namjene:

Namjena	min veličina parcele
Stanovanje manjih gustina - SMG	300 m²
Mješovita namjena – MN	300 m ²
Stanovanje srednjih gustina - SSG	500 m ²

Izuzeci u pogledu veličine parcele:

- Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj postojećih stambenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300 m² za njih su formirane substandardne urbanističke parcele sa površinom manjom od 300 m². Planirani vid intervencije na predmetnoj parceli je postojeći prizemni objekat na substandardnoj parceli-dogradnja, nadogradnja za jednu etažu.

- Izuzetak predstavlja i novoformitana Z3-UP63 čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana izgradnja novog objekta sa parametrima i=0.8 i z=0.4 i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu da je postojeća katastarska parcela prije oduzimanja dijela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².

- Izuzetak predstavlja i novoformitana Z1-UP95 čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta sa parametrima i=0.8 i z=0.4 i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu da je postojeća katastarska parcela prije oduzimanja dijela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².

Posebna pravila za substandardne parcele

Za dve substandardne urb. parcele koje se nalaze jedna pored druge (ili substandardna i standardna parcela) važi sledeće:

- ukoliko se vlasnici udruže i grade dvojni objekat, dozvoljena je njegova izgradnja sa parametrima i=0.8 i z=0.4 i spratnost P+1+Pk (parametri za standardne parcele), pod uslovom da površina ovih dveju parcela zbirno bude veća od 300 m² pri čemu ukupna BGP dvojnog objekta ne može preći 500m². Za izgradnju ovakvih objekata važe svi UTU uslovi za namjenu Stanovanje manjih gustina.

Podparcelacija

Za određen broj urbanističkih parcela koje su planom formirane kao UP izvršena je podparcelacija u skladu sa vlasništvom postojećih substandardnih parcela. Podparcelacija je primenjena u slučajevima kada se na novoformiranoj UP nalazi veći broj postojećih objekata sa pripadajućim katastarskim parcelama ispod objekta ili u slučajevima kada zbog veličine parcele ili nagiba terena nije bilo moguće formirati nezavisne UP sa pristupom na



javnu kolsku saobraćanicu. Planirane intervencije kao i bruto površine i za svaku od podparcela definisane su u tabelama kapaciteta datim u poglavlju 06 - Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji za parcele sa planiranom podparcelacijom. U slučaju da se svi vlasnici dogovore, može se zanemariti planom definisana podparcelacija i na jedinstvenoj urbanističkoj parceli graditi jedan objekat a u skladu sa maksimalnim parametrima definisanim ovim planom za namenu kojoj pripadaju pri čemu maks. BGP objekta ne sme preći 500m².

Broj stambenih objekata na parceli

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo **jedan stambeni objekat**.

Izuzeci u pogledu broja objekata na parceli:

- ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više postojećih stambenih objekata planom se ovi objekti zadržavaju.

Takođe je važno napomenuti da je u toku izrade plana uočeno da pojedini postojeći stambeni ili pomoćni objekti svojim gabaritom izlaze iz obuhvata katastarske parcele.

Za ove objekte urbanističke parcele formirane su prema važećem katastarskom stanju, a građevinska dozvola za ove objekte može se izdati na osnovu prethodno riješenih imovinsko pravnih odnosa i izrađenog jedinstvenog idejnog rješenja za tu urbanističku parcelu i urbanističku parcelu susjeda u čiji su posjed zašli. Idejnim rješenjem potrebno je definisati faznost realizacije i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističke parcele.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija (GL)

GL je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1)** koja je definisana zaštitnim koridorom postojećih dalekovoda u širini od 10m (10kV dalekovod) odnosno 12 m (35kV dalekovod) i zaštitnim koridorom vodovodne cijevi prečnika 200mm u širini od 4m. Ukoliko se pokaže da stvarna trasa predmetne vodovodne cijevi ne odgovara trasi koja je data u ovom planu, moguće je pri izdavanju UTU uslova izvršiti korekciju zaštitnog koridora vodovoda koji i dalje iznosi **4m** tj po **2m** od osovine cijevi, i pomjeriti pozicije građevinskih linija u skladu sa naknadno preciznije ustanovljenom trasom ove cijevi prečnika 200mm.

Šrafirana zona unutar **privremenih građevinskih linija na zemlji (GL1)** pretstavlja koridor u kome se ne smiju graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda odnosno vodovoda. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. Zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori i za koje su definisane privremene građevinske linije, obilježene su na grafičkim prilogima *Plan namjene površina* i *Plan regulacije i nivelacije*, kao i u poglavlju *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Građevinska linija ispod zemlje, za podrum koji je u funkciji garažiranja, može biti na **1.0m** od susjedne parcele i na regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

Građevinska linija na zemlji (GL1) definisana je koordinatama prelomnih tačaka koje su obilježene na grfičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.

Odnos prema susjednim parcelama

Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je **2m**.

-Preporučena rastojanja od susjednog objekta:

- ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **4m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **6m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija

Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susjednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od **1m**.

- Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od **2.0 m**. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od **1m**.

• Regulaciona linija (RL)

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vjetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, 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 veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993). Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari. Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa <u>Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:</u> ▪ Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. ▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. <u>Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:</u> ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipe, močvarne i nestabilne terene za trase glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjeđiti uređajima za isključenje pojedinih rejonu. ▪ Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.

	▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. 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 rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti Ks definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrojeonizacija urbanog područja Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Zaštita od požara Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150m širine koji dijele pojedine mikrojeone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i građevinske ansamble. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven 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).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove. Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: ▪ racionalno korišćenje građevinskog područja; ▪ da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja; ▪ da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; ▪ da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće; ▪ da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu; ▪ da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha; ▪ da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja; ▪ da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke; ▪ da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo. Shodno smjernicama za izradu ovog DUP-a i namjenama površina koje se preuzimaju iz PUP-a Tivta, u obuhvatu DUP-a, nema objekata koji podliježu obavezi procjeni uticaja na životnu sredinu niti objekata koji bi mogli proizvesti negativne uticaje u odnosu na kriterije iz člana 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu te je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat, doneo je Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za Detaljni urbanistički plan Gornji Kalimanj.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZSO) Kuće savremene arhitekture su pretežno slobodnostojeće. Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli.



primjeri uređenja parcela oko stambenih objekata

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti riješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

Prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Juniperus phoenicea*, *Juniperus horizontalis* »*Glauca*«, *Juniperus communis* »*Repanda*«

Listopadno drveće: *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Albizia julibrissin*, *Melia azedarach*, *Lagerstroemia indica*, *Paulownia tomentosa*

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Phillyrea media*, *Ceratonia siliqua*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Erica arborea*, *Erica mediteranea*, *Cistus salviifolius*, *Callistemon citrinus*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Punica granatum*, *Spartium junceum*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Buxus sempervirens*, *Poinciana gilliesii*, *Cotoneaster* sp., *Pyracantha coccinea*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Yucca* sp., *Hydrangea macrophylla*

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*, *Wisteria chinensis* »*Alba*«, *Wisteria chinensis* »*Rosea*«

Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Arundo donax*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecypariss*, *Helichrysum bracteatum*, *Verbena hybrida*, *Iberis sempervirens*, *Armeria maritima*, *Phlox paniculata*, *Vinca minor*, *Alyssum saxatile*, *Lobelia erinus*.

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U savremenoj teoriji i praksi zaštite kulturnih dobara, posebno nepokretne arhitektonske baštine, primjenjuje se princip da se zaštitom obuhvata sveukupnost prostora, tj. integralna zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa. U procesu planiranja i projektovanja obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, a koja je postavljena u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 49/10).

Na prostoru obuhvata Plana nije identifikovano nijedno zaštićeno nepokretno kulturno dobro.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima.

	Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagođeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatian stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama. Prilikom izgradnje novih objekata u ovim zonama i ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naiđe na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavestiti Službu zaštite - Uprava za zaštitu kulturnih dobara. Shodno članu 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list« CG bb. 19/25) ovaj organ se obratio organima za tehničke uslove, te Vam u prilogu dostavljamo: -Akt o izradi pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) broj 05-425/2025-3 od 02.09.2025. godine izdat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor -Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-763/2025-3 od 02.09.2025. godine izdat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br. 048/13, 044/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA • Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata., a u skladu sa Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat; • Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl; • Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom; • Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P; • Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika; • Nije dozvoljeno nadzidiivanje pomoćnih objekata • Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) • Pomoćni objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama; • Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje; • Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Ograđivanje urbanističke parcele Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima: • parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.6 m. • preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. • zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

	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; 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 (bezbjednost) 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 zaslijepljivanje pilota vazduhoplova. <u>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</u>
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU <u>Opšta odredba:</u> vlasnici parcela kroz koje ili uz koje prolaze kanali dužni su ih održavati (čistiti).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA /
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu 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. U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz DUP-a „Gornji Kalimanj“. Shodno članu 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata(»Sl.list« CG bb. 64/17,44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) ovaj organ se 11.08.2025.godine obratio Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu za tehničke uslove. Zahtjev je preuzeo primalac 12.08.2025.godine o čemu svjedoči povratnica u spisima predmeta, a podaci od strane istog nisu nam dostavljeni u zakonom propisanom roku od 15 dana. O njihovom naknadnom odgovoru bit ćete blagovremeno obavješteni. U prilogu Vam dostavljamo uslove organa za tehničke uslove: - 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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu 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. U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DUP-a „Gornji Kalimanj“. Shodno članu 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata(»Sl.list« CG bb. 64/17,44/18, 63/18 i 82/20) ovaj organ se obratio organima za tehničke uslove, te Vam u prilogu dostavljamo: - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 03-332/25-789/1 od 25.08.2025.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat; - Vodni uslovi broj 10-322/21-27 od 25.01.2021.god. izdati od Sekretarijata za privredu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu U prilogu Vam dostavljamo Utu organa za tehničke uslove: 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 1006-340-273 od 26.09.2019.god. izdati od Sekretarijata za komunalne poslove, saobraćaj i energetska efikasnost.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	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, 56/13, 2/17 i 49/19), 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) i Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“ br. 33/14). Svi dodatni uslovi mogu se naći na: - http://www.ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/izrada-tehnicke-dokumentacije/content - http://geoportal.ekip.me/login/auth U prilogu Vam dostavljamo Preporuke za izradu tehničke dokumentacije, dostavljene od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Inženjersko – geološke karakteristike Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Tivat veći dio teritorije plana pripada II i III kategoriji terena. Mali dio teritorije na severu plana pripada I kategoriji dok su manji dijelovi na sjeveroistoku plana svrstani u IV kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju. Uslovi dati u tački 8- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP Z3-102
	Površina urbanističke parcele	706m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
	Površina pod objektom	247m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500m ²
	BGP stanovanje m ²	350m ²
	Max BGP djelatnosti m ²	150m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Status objekta i moguće intervencije	planirani
	Urbanistički parametri	Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se zbirno na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne

	Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom 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. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli. Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio 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 potkrovnе etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podrumske i suterenske koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja i tehničke prostorije neophodne za održavanje kapaciteta objekta. Planirani maksimalni indeks zauzetosti za parcele površine od 625-900m² iznosi 35% (0,35), dok je maksimalna BGP ograničena na 500m² za sve parcele čija površina iznosi više od 625m². Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima. Napomena: Parametri izgradnje dati u tabelama su maksimalni parametri. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne (osim za planirane objekte koji se nalaze na parcelama koje izlaze neposredno na Jadransku magistralu, spratnost objekata od P+2+Pk ne predstavlja maksimalnu već obavezujuću visinu) ali ne smije premašiti nijedan od zadatah parametara.
Pravila za izgradnju objekata	- U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl. - U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice. - Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli. - Dvojni objekti se mogu graditi samo u slučajevima kada su u pitanju dvije susjedne, substandardne parcele, standardna i substandardna ili parcela sa podparcelacijom a na način da se vlasnici parcela dogovore da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

	- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje. - Fasadna površina erкера ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije. - Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 0.8 m.
Maksimalna visinska kota objekta	Vertikalni gabarit Vertikalni gabarit određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše <u>spratnost objekta</u> - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja <u>maksimalno dozvoljenu visinu objekta</u> koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje). Spratnost objekata je definisana kao broj nadzemnih etaža i to kao $P+N+Pk$. • kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta; • visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine; • maksimalna visina objekata: na ravnom terenu je 11m za objekte $P+1+Pk$ ili $P+2$ (3 nadzemne etaže) i na strmom terenu je 14m za objekte $Su+P+1+Pk$ ili $Su+P+2$ (4 nadzemne etaže), i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova; • ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina. Napomena: Potkrovlje se može izvesti kao puna etaža pod uslovom da se visina objekta sa ovakvom etažom uklapa u planom definisanu maksimalnu visinu objekta za određenu namjenu. Suteran Na strmim terenima, u sklopu namjena SMG, MN i SSG, <u>dozvoljena je (podrazumjeva se mogućnost) izgradnja suterenske etaže</u>. Pod suteranom se podrazumjeva nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

	terena 0.0m i ne može biti veći od urbanističke parcele. Relevantnom kotom se smatra najniža kота konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kота međуетаžnih konstrukcija iznosi: • za garaže i tehničke 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 visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.														
Opšti uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje Parkiranje na nivou plana je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima. Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu. Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu: <table border="0"> <tr> <td>▪ stanovanje</td><td>1 PM na 1 stan</td></tr> <tr> <td>▪ trgovine</td><td>1 PM na 60 m² BGP</td></tr> <tr> <td>▪ usluge</td><td>1 PM na 60 m² BGP</td></tr> <tr> <td>▪ ugostiteljski objekti</td><td>1 PM na sto sa 4 stolice</td></tr> <tr> <td>▪ hoteli</td><td>1 PM na 3 sobe</td></tr> <tr> <td>▪ škole</td><td>1 PM na 3 zaposlena</td></tr> <tr> <td>▪ sportski objekti</td><td>1 PM na 5 posjetilaca</td></tr> </table> Pravila za rješavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele • Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele; • Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža; • Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke; • Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne; • Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru; • Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije; • Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente: • širina prave rampe po voznoj traci min. 2.25m; • slobodna visina garaže min. 2.3m; • dimenzije parking mesta min. 2.5 x 5.0m sa minimalnom širinom prolaza od 5.4m; • podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene; • Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2.5 x 5.0m, sa širinom	▪ stanovanje	1 PM na 1 stan	▪ trgovine	1 PM na 60 m ² BGP	▪ usluge	1 PM na 60 m ² BGP	▪ ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice	▪ hoteli	1 PM na 3 sobe	▪ škole	1 PM na 3 zaposlena	▪ sportski objekti	1 PM na 5 posjetilaca
▪ stanovanje	1 PM na 1 stan														
▪ trgovine	1 PM na 60 m ² BGP														
▪ usluge	1 PM na 60 m ² BGP														
▪ ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice														
▪ hoteli	1 PM na 3 sobe														
▪ škole	1 PM na 3 zaposlena														
▪ sportski objekti	1 PM na 5 posjetilaca														

	prolaza 5.4m do 6.0m, a za podužna sa dimenzijama 5.5m x 2.0m, sa širinom prolaza 3.5m; • Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mjesta. • Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta..
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	• oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala • poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. • krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, vidjenice... Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crijep • Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne) • spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili bijelo • ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana, nije dozvoljena upotreba balustera • nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera 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. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoelektričnih sistema. 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.

		Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno: ▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetska efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.
21	DOSTAVLJENO:	- Prva banka Crne Gore, Bulevar. Sv. Petra Cetinjskog 141, Podgorica - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi
22	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Aleksandra Mustur, dipl.ing.arh.	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
	Za sekretara Sekretarijata Aleksandar Živaljević, spec.sci.arh.	Potpis ovlaštenog službenog lica:
24	M.P.	
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

ROJ NISTIČKE PARCELE	BROJ PODPAR CELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	NAMENA PARCELE	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	BGP UKUPN O (m ²)	BGP STANOVA NJE (m ²)	MAKS. BGP DELATNOS TI(m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADJE NOSTI	POSEBNA OZNAKA NA GRAFIČKO M PRILOGU	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP102	A	225	SMG	P+1+Pk	180	126	54	90	0.40	0.80	OI	PLANIRANI	
	B	481	SMG	P+1+Pk	385	269	115	192	0.40	0.80	OI	PLANIRANI	
	I	706	SMG	P+1+Pk	500	350	150	247	0.35	/	I	PLANIRANI	UKOLIKO SE REALIZUJE NOVI OBJEKT NA JEDINSTVENOJ UP
UP27	A	1096	SMG	P+1+Pk	500	350	150	329	0.30	/		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
	B	412	SMG	P+1+Pk	330	231	99	165	0.40	0.80		PLANIRANI	
		1508	SMG	P+1+Pk	500	350	150	302	0.20	/		PLANIRANI	UKOLIKO SE REALIZUJE NOVI OBJEKT NA JEDINSTVENOJ UP
UP162	A	401	SMG	P+1+Pk	321	225	96	160	0.40	0.80		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	PRIHVATA SE PRETHODNO IZDATO REŠENJE O PARCELACIJI KP 3716 NA DVE PARCELE
	B	265	SMG	P+1+Pk	212	148	64	106	0.40	0.80		PLANIRANI	PRIHVATA SE PRETHODNO IZDATO REŠENJE O PARCELACIJI KP 3716 NA DVE PARCELE
		666	SMG	P+1+Pk	500	350	150	233	0.35	/		PLANIRANI	UKOLIKO SE REALIZUJE NOVI OBJEKT NA JEDINSTVENOJ UP



LEGENDA:

— granica DUP-a

3926 granica i broj katastarske parcele

GEOTEHNIČKE

KARAKTERISTIKE TERENA

- I kategorija-tereni bez ograničenja za urbanizaciju
- II kategorija-tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
- III kategorija-tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju
- IV kategorija-nepovoljni za urbanizaciju

objekti predviđeni za

NAMJENA

Izgrađene površine

- individualno stanovanje
- kolektivno stanovanje
- vjerski objekti
- objekti javne namjene
- napušteni objekti

Neizgrađene površine

- neizgrađene i neuređene površine
- prirodni, šumoviti pejzaž

Ulice

asfaltni kolovoz

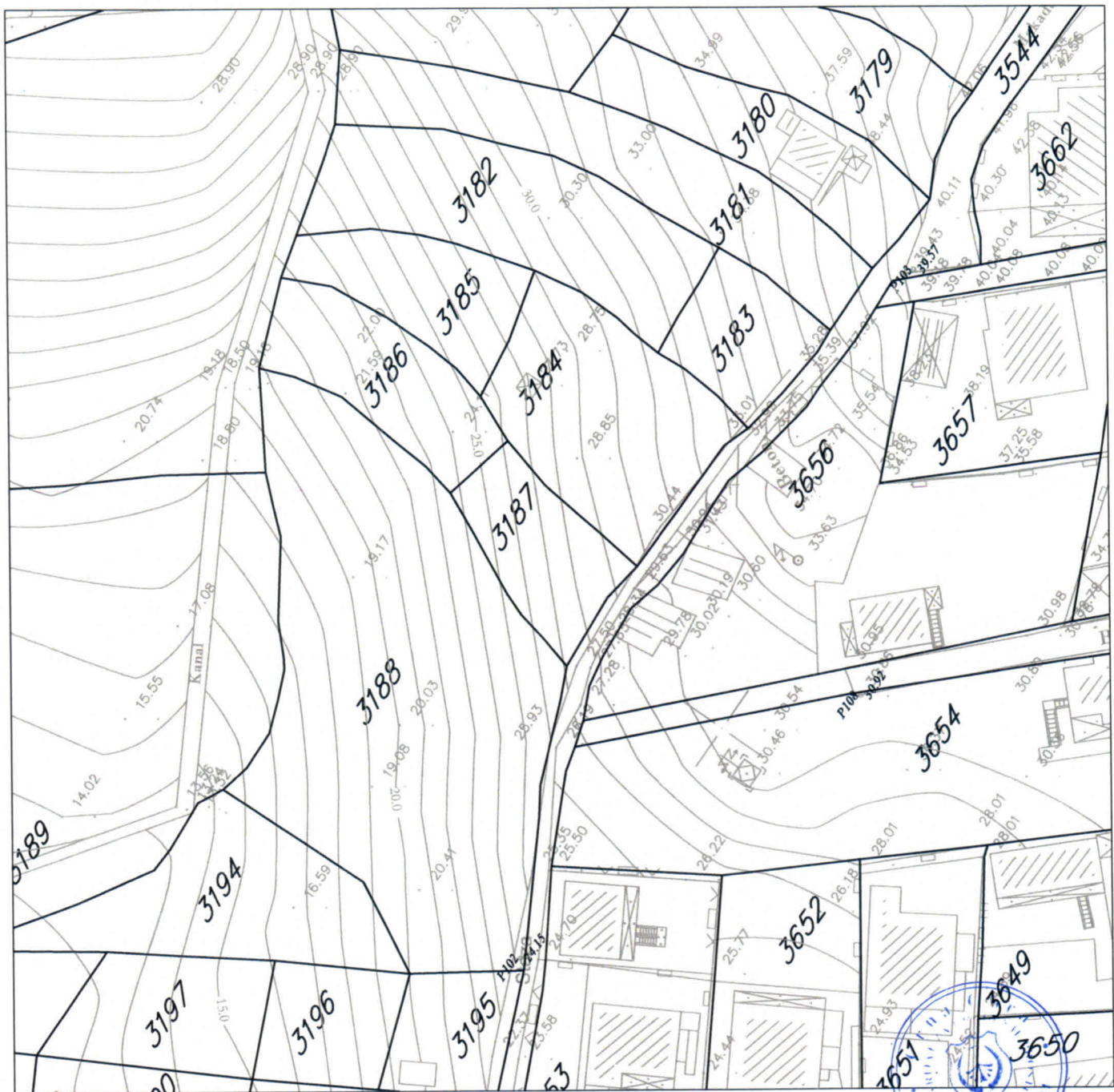
Vodeni tokovi

vodeni tokovi

detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J

Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000

kat.par.br. 3187 KO Tivat



LEGENDA:

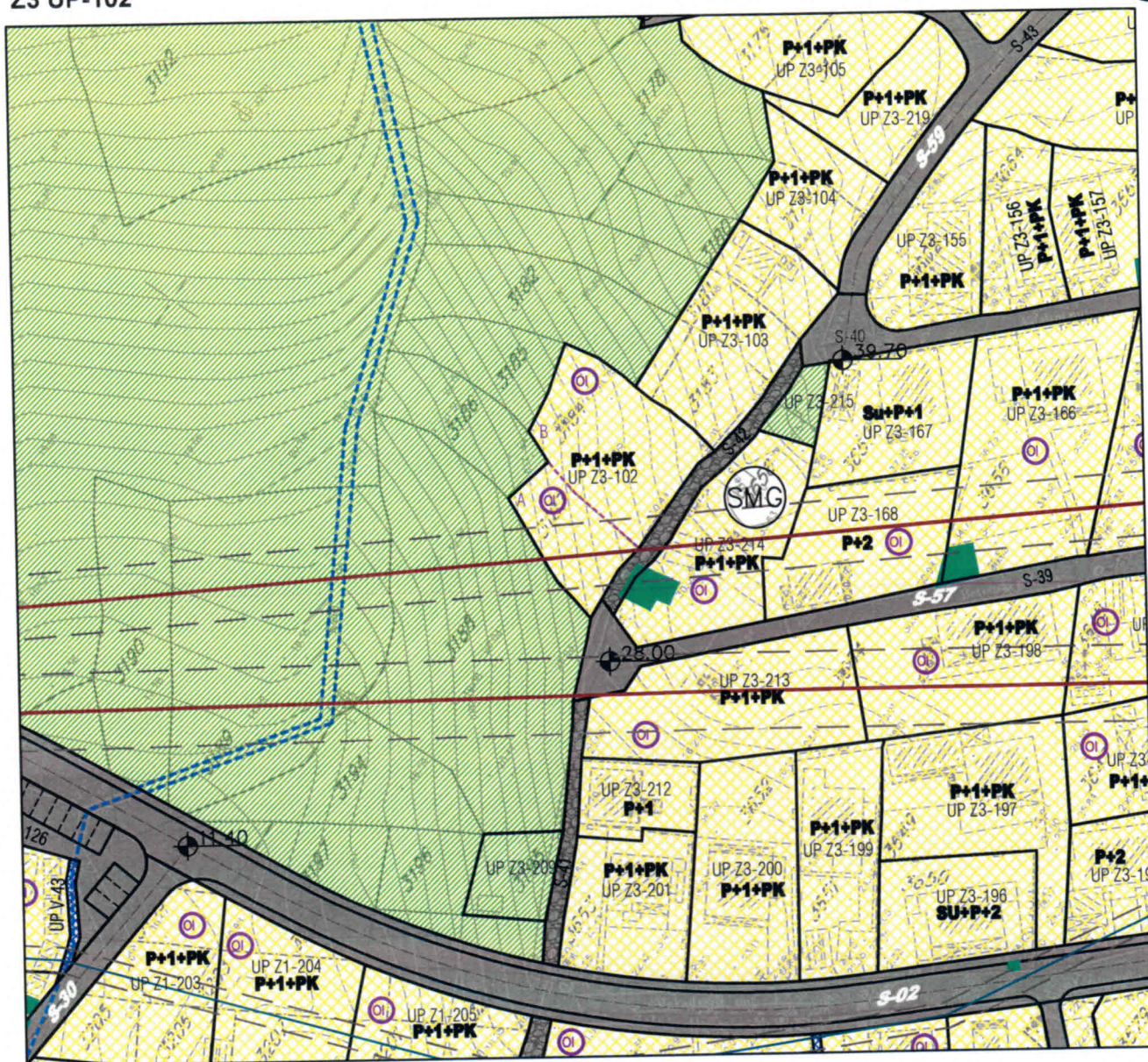
— granica DUP-a

3926 granica i broj
katastarske parcele

detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J

Plan namjene površina
Z3 UP-102

R 1:1000



LEGENDA:

— granica DUP-a

39.26 granica i broj katastarske parcele

UP Z1-01 granica i broj urbanističke parcele

A, B, C granica i broj podparcele

P+1+PK planirana spratnost objekata

SMG površine za stanovanje male gustine

SSG površine za stanovanje srednje gustine

MN površine za mješovite namjene

CD površine za centralne djelatnosti

ŠS površine za školstvo i socijalnu zaštitu

SR površine za sport i rekreaciju

PUJ površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja

VPS vodene površine

DS površine saobraćajne infrastrukture

IOE objekti elektroenergetske infrastrukture

K lokacije kontejnera

OI lokacije sa ograničenjem izgradnje

objekti predviđeni za rušenje

pravo prolaza (prema katastru)

postojeći vodotoci i kanali

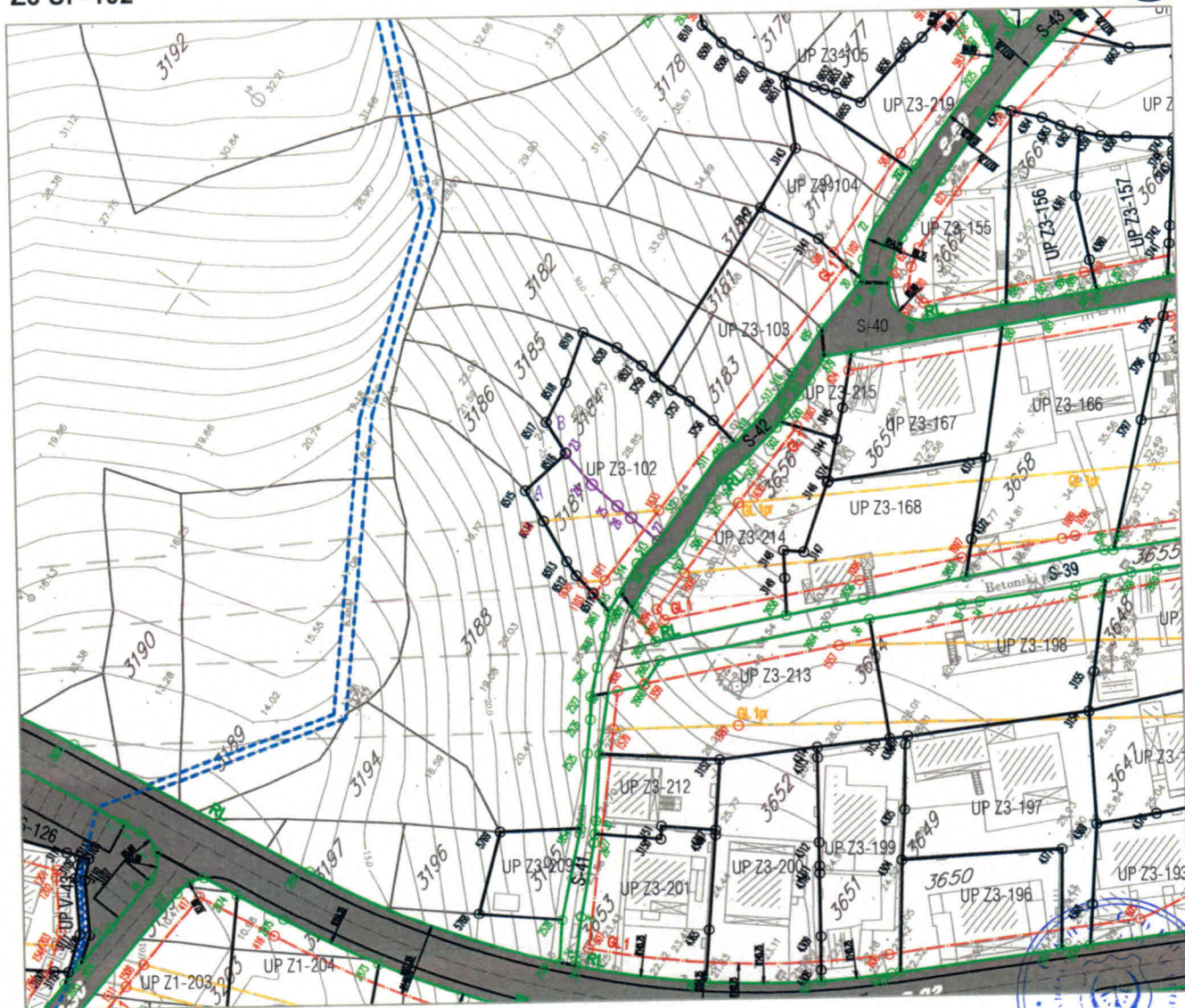
	granica DUP-a
	granica i broj katastarske parcele
	granica i broj urbanističke parcele
	granica i broj podparcele
	planirana spratnost objekata

	regulaciona linija
	građevinska linija
	privremena građevinska linija-koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/vodovoda
	koridor infrastrukture
	pješačke površine

-  lokacije kontejnera
-  lokacije sa ograničenjem izgradnje
-  pravo prolaza (prema katastru)
-  postojeći vodotoci i kanali

Plan parcelacije
Z3 UP-102

R 1: 1000



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- privremena građevinska linija
- koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/voovoda
- koridor infrastrukture

KOORDINATE UP Z3-102

Br.	Y	X
510	6558528.42	4698616.27
511	6558525.42	4698617.36
512	6558517.11	4698617.48
513	6558509.19	4698617.64
514	6558504.54	4698618.37
515	6558499.38	4698618.00
3756	6558529.40	4698620.96
3757	6558529.76	4698625.65
3758	6558529.52	4698628.97
3759	6558529.76	4698632.25
6511	6558496.86	4698621.42
6512	6558497.65	4698625.04
6513	6558498.62	4698627.53
6514	6558501.77	4698633.99
6515	6558504.07	4698638.91
6516	6558512.32	4698636.99
6517	6558514.55	4698642.17
6518	6558521.31	4698643.07
6519	6558529.17	4698645.15

KOORDINATE GL

Br.	Y	X
1102	6558560.73	4698617.44
1103	6558496.79	4698621.16
1610	6558497.35	4698623.68
1611	6558499.58	4698620.99
1632	6558501.78	4698634.02
1633	6558513.21	4698620.20

Podparcele

Br.	Y	X
23	6558512.32	4698636.99
24	6558510.70	4698630.95
25	6558510.12	4698625.82
26	6558509.87	4698623.10
27	6558509.19	4698617.64



**CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT**

Sekretarijat za komunalne poslove, saobraćaj i energetska efikasnost
Odjeljenje za saobraćaj i energetska efikasnost
Broj: 1006-340-273
Tivat, 26.09.2019. 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 saobraćaj i energetska efikasnost 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 riješiti 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 objekata koji se nalaze u zahvatu planskih dokumenata na teritoriji Opštine Tivat.

Savjetnica I za saobraćaj i puteve,
Danica Francesković, inženjer saobraćaja

Rukovodilac odjeljenja,
Marinko Terzić, dipl.inženjer elektrotehnike

Plan saobraćaja

R 1: 1000

Z3 UP-102



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele

- saobraćajnice
- saobraćajnice (zajedničke) kolsko-pješačke površine
- saobraćajne površine pješačke

- autobusko stajalište
- niša autobuskog stajališta
- lokacija kontejnera
- parking na javnoj površini
- mjesto priključka
- neizgrađene parcele na javnu površinu
- pravo prolaza



SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/21-27

25.01.2021. godine

Sekretarijat za privredu Opštine Tivat, na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07, „Službeni list CG“, broj 32/11, 47/11, 48/15, 52/16 i 84/18), 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 18 Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (»Službeni list CG« , broj 02/17).
- ispusna građevina mora da bude izgrađena tako da se otpadna voda koja se ispušta što brže i bolje izmiješa sa vodom prirodnog recipijenta,
- uređaj postaviti 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 kanalizacioni sistem u cilju obezbjeđivanja uslova za priključenje objekata na trasu nove javne kanalizacije, tehničkom dokumentacijom projektovati priključenje na isto u skladu sa tehničkim uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija“ 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 izadati od nadležnog organa.

7. Shodno članu 115 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07, 23/11, 47/11, 48/15, 52/16 i 84/18), članu 18 Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (»Službeni list CG«, broj 02/17) 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, 34/14 i 28/16), utvrđeni su vodni uslovi za stambene i poslovne objekte.

8. Stavljaju se van snage Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte, broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.godine izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj Opštine Tivat.

Samostalna savjetnica,

Radmila Kilibarda, dipl.ing.

Kilibarda R.



V.D SEKRETARKA,

Milijana Dubak,

spec. za menadžmenta u pomorstvu

Dostavljeno

1. Sekretarijatu za uređenje prostora (ovdje),

2. a/a

26-08-2025

Primljen	Red. br.	Prilog	Vrijednost
09-332/25-470	6		



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.vodovodtivat.com
 PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65
 Prva Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
 "VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT"

OPŠTINA TIVAT

Broj 09-332/25-470/6 Sekretarijat za uređenje prostora
 Tivat, 25.08.2025

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 09-332/25-470/2 od 11.08.2025 god. (prijem-dopis br.03-332/25-789 od 15.08.2025 god.) za izradu tehničke dokumentacije na **Z3-UP 102-kat.par.br.3187 KO Tivat**, a na zahtjev **PRVA BANKA CRNE GORE** 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, 25.08.2025 god.

DOSTAVLJENO:
 -Naslovu
 -Arhivi

OBRADIO:
 Lukšić Joško

DIREKTOR:
 Krivokapić Alen

Vodovod (postojeće instalacije)

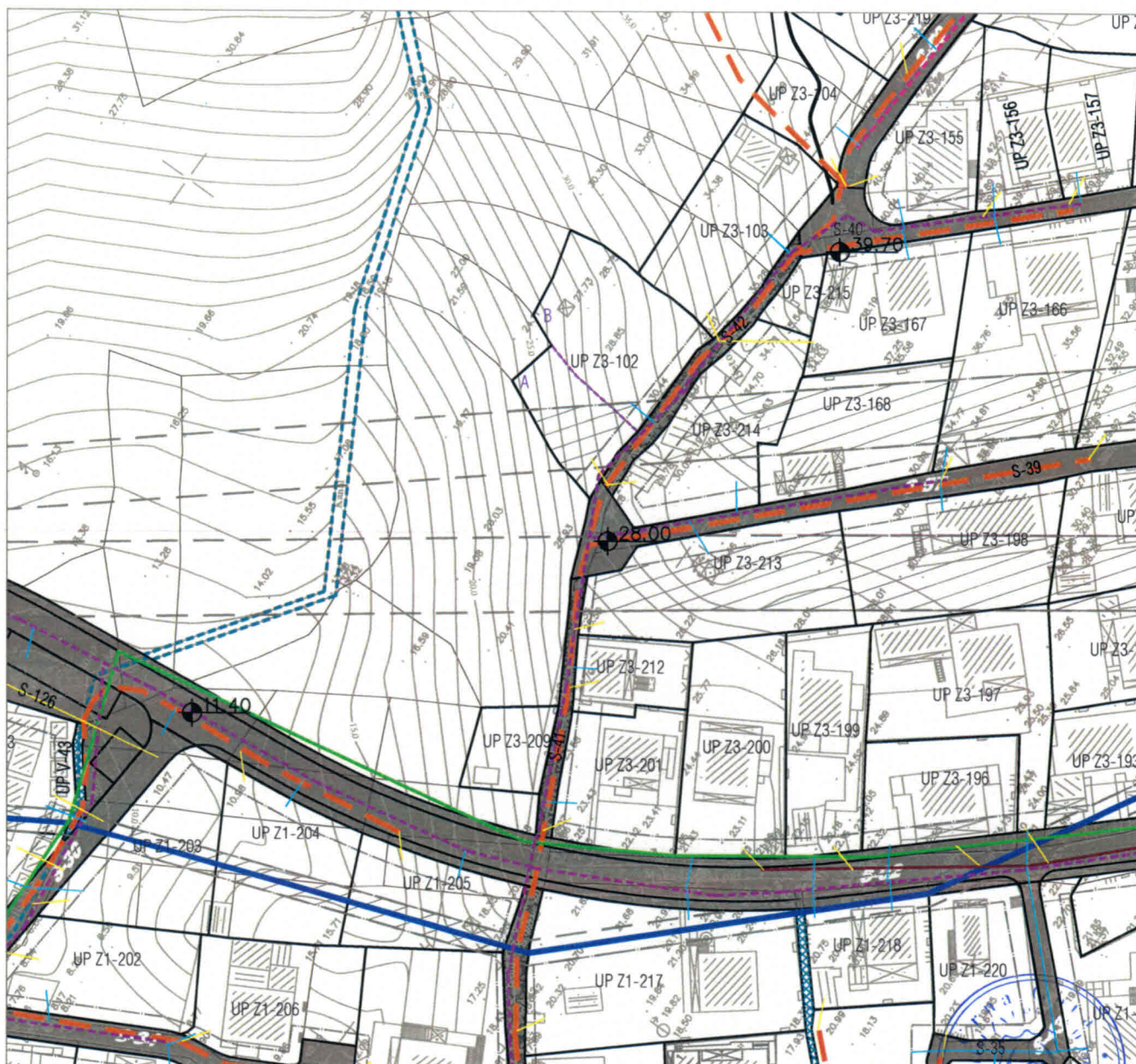


Postojeći distributivni cjevovod AC 200

Postojeći distributivni cjevovod PEHD 75



R 1: 1000



Fekalna kanalizacija

	regionalni vodovod
	postojeći vodovod
	planirani vodovod I visinske zone
	planirani vodovod II visinske zone
	planirani vodovod III visinske zone
	vodovodni kućni priključci
	granica visinskih zona

	postojeći kanalizacioni vod
	planirani kanalizacioni vod
	smjer oddvođenja
	kanalizacioni kućni priklučci -planirani
	postojeći kanalizacioni tlačni cjevovod
Odvođenje kišnih voda	
	mreža otvorenih kanala



Elektroprivreda Crne Gore
AD Nikšić

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić
Vuka Karadžića 2
81400 Nikšić
Republika Crna Gora
tel: +382 40 204 000
fax: +382 40 214 260
e-mail: epcg@t-com.me

FC Distribucija
Ivana Milutinovića 12
Broj: 40-00-17865
U Podgorici, 24.11.2011. godine.
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 241 235
e-mail: fcdistribucija@t-com.me
www.epcg.co.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO EKONOMIJE

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO FINANSIJA

-n/r Ministra-

Primljeno:	Org. jed.	Broj	Priloga
01-243/81			

**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

1. 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.

2. 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.
3. Operator distributivnog sistema – FC Distribucija, u skladu sa Zakonom o energetici izdaje rješenje o saglasnosti za priključenje objekta na svim



sadržinskim elementima predviđenim Zakonom o energetici ili odbija zahtjev, sa razloga koji će se navesti u rješenju o odbijanju.

4. Ukoliko Operator distributivnog sistema, odnosno FC Distribucija, nađe da postoje tehnička ograničenja zbog kojih nije moguće priključenje objekta investitora na distributivni sistem i u slučaju da planom razvoja prenosnog, odnosno distributivnog sistema, nije predviđena izgradnja potrebne infrastrukture ili je planirana za kasniji period (čl.149 Zakona o energetici), u rješenju za izdavanje saglasnosti za priključenje određuju se Posebni uslovi koji predviđaju pravo investitora da o svom trošku izgradi potrebnu infrastrukturu za priključenje. Posebni uslovi se moraju ispuniti i tek po njihovom ispunjenju, kao i ispunjenju ostalih uslova iz saglasnosti za priključenje, investitor može zaključiti ugovor o priključenju, odnosno biti priključen na distributivni sistem.
5. Ispunjenje Posebnih uslova (izgradnja nove TS, proširenja kapaciteta postojeće TS, izgradnja priključnog 10 kV kabla, spoljašnjeg priključka...) je predmet novog postupka od izdavanja urbanističko-tehničkih uslova do dobijanja građevinske i upotrebne dozvole
6. Zakonom o energetici predviđen je rok od 30 dana u kome je FC Distribucija dužna izdati rješenje za izdavanje saglasnosti za priključenje.
7. Nadležni organ koji izdaje građevinsku dozvolu dužan je dostaviti investitoru akt iz tačke 3., odmah po prijemu i bez odlaganja, obzirom da Zakon o energetici daje pravo na žalbu investitoru na ovo rješenje Regulatornoj agenciji za energetiku.
8. Priključenje objekta na distributivni sistem može se izvršiti tek po ispunjenju svih uslova preciziranih pravosnažnim rješenjem o izdavanju rješenja za izdavanje Saglasnosti za priključenje objekta, odnosno po zaključenju ugovora o priključenju.

Obzirom na obavezu Operatora distributivnog sistema da navedenu Proceduru-Protokol ugradi u Pravila o funkcionisanju distributivnog sistema, molimo da nas hitno obavijestite o Vašem stavu po ovom pitanju.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

-Naslov
-FC Distribucija
-a/a



DIREKTOR
Ranko Radulović, dipl.el.ing.

Ranko Radulović



Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić

Elektroprivreda Crne Gore AD
Nikšić
Vuka Karadžića 2
81 400 Nikšić
Republika Crna Gora
tel: +382 83 204 000
fax: +382 83 214 260
e-mail: epcg@cg.yu

Funkcionalna cjelina Distribucija
Elektrodistribucija Tivat
Mažina b.b. Tivat
tel: +382 671 104
fax: +382 674 407
e-mail: edtivat@cg.yu
www.epcg.cg.yu
Broj: 40-23-01- 2065
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 Zahtijev za izdavanje Riješenja o priključenju Potrošač je obavezan dostaviti :
- Građevinsku dozvolu, - Odgovarajući Stručni nalaz, - Dokaz da je el.montažne radove izveo ovlašteni 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 zahtijev za zaključenje Ugovora o snabdijevanju, potrošač je dužan kod FC Snabdijevanje 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:

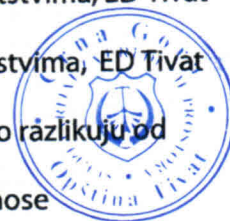
- Tehničkom preporukom za priključke potrošačana niskonaponsku mrežu TP-2, Drugo dopunjeno izdanje (EPCG , 2008.g.)
- Tehničkom Preporukom – Tipizacija mjernih mjesta (EPCG , 2009.g.)
- Uputstvom i Tehničkim Uslovima – Za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja (EPCG , 2008.g.).

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)



3. Ormar mjernog mjesta – Opremanje ormara mjernog mjesta (t. 12.) vrši se u zavisnosti od ugovorene jednovremene snage potrošača, prirode korištenja energije i dr. i mora omogućiti slijedeće funkcije :

- mjernu funkciju
- zaštitu vodova i opreme od preopterećenja i k. Spoja
- upravljačku funkciju tarifama
- komunikacionu funkciju
- funkciju prenaponske zaštite itd.

Samo brojilo mora biti multifunkcionalno, a tip i funkcija mjerenja se određuju zavisno od namjene i veličine objekta i ugovorene snage sa OD i TP-2 (t.12.)

4. Ormar mjernog mjesta se izvodi u zavisnosti od namjene i veličine objekta (t. 12. i 13.) kao :

- PMO - Priključno mjerni ormar za napajanje individualnih objekata, individualnih stanbeno poslovnih objekata, objekata male privrede, objekata posebne vrste i namjene i privremenih objekata.

Po pravilu PMO se u urbanizovanim naseljima ugrađuje na granici vlasništva (između katastarske parcele i javne površine) kao slobodno stojeći ormar ili ugrađen u zasebnu nišu, zid ograde ili objekta ili ugrađen na stub.

PMO se sastoji iz dva dijela : priključnog i mjernog. PMO se izrađuje od polikarbonata ili armiranog poliestera.

- MRO - Mjerno razvodni ormar sa direktnim ili poluindirektnim mjerenjem za napajanje objekata kolektivne gradnje, stanbeno poslovnih i poslovnih objekata. MRO se ugrađuje u lako pristupačne i nenastanjene prostorije, ulazni hol, stepenišni prostor isl. Koji su stalno pristupačni radnicima ED. MRO se sastoji od priključnog, mjernog i razvodnog prostora. MRO se izrađuje od čeličnog lima, aluminijuma ili nekog sintetičkog materijala.



Za sva nejasna pitanja se obratite Teh. Službi ED Tivat.

Co:

- Naslovu
- Grupa za razvoj i el. saglasnosti
- a/a



Direktor

Milić Miodrag dipl.el. ing.



LEGENDA:

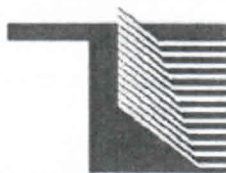
- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

ELEKTROMREŽA

- elektrovod 10kV
- elektrovod 10kV -planirani
- elektrovod 10kV -ukidanje
- elektrovod 35kV
- elektrovod 35kV -ukidanje

- trafostanica
- trafostanica -planirana

- postojeći vodotoci i kanali



AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Preporuke za izradu tehničke dokumentacije

Elektronska komunikaciona infrastruktura.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće propise:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore” broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), a posebno članove 36–45 iz Poglavlja III: Elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema;
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore” broj 33/14),
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore” broj 41/15),
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore” broj 59/15 i 39/16),
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore” broj 52/14) i
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Službeni list Crne Gore” broj 6/15).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:

- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema treba graditi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.



- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. U skladu sa ovim:
 - Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je na svom sajtu objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture na web portalu <http://geoportal.ekip.me/>. Sve zainteresovane strane mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga za pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala <http://geoportal.ekip.me/login/auth>. Takođe, podaci o stanju elektronske komunikacione infrastrukture na određenoj lokaciji se mogu dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ili operatora elektronskih komunikacija na osnovu pisanog zahtjeva.
 - Neophodno je da se, kako bi se izbjeglo njihovo prekidanje, uzmu u obzir koridori radio-relejnih veza u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore” broj 33/14), a svi neophodni podaci mogu se dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na osnovu pisanog zahtjeva.
 - Naophodno je voditi računa o poštovanju sekundarnih zona od granica radio-centara za radio-bazne stanice, radio-goniometriju i fiksnih kontrolno-mjernih stanica namijenjenih za kontrolu i monitoring radio-frekvencijskog spektra u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata.
- Uvijek planira i izgradi infrastruktura za postavljanje elektronskih komunikacionih kablova duž važnijih puteva (lokalnih, regionalnih, međuregionalnih, magistralnih, autoputeva), a u gradskim i prigradskim zonama duž svih saobraćajnica.
- U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije i elektronskih komunikacionih kablova poklapa sa trasama druge infrastrukture (vodovodne, elektro i dr.), u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalom infrastrukturom u prostoru, poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.



Z3 UP-102



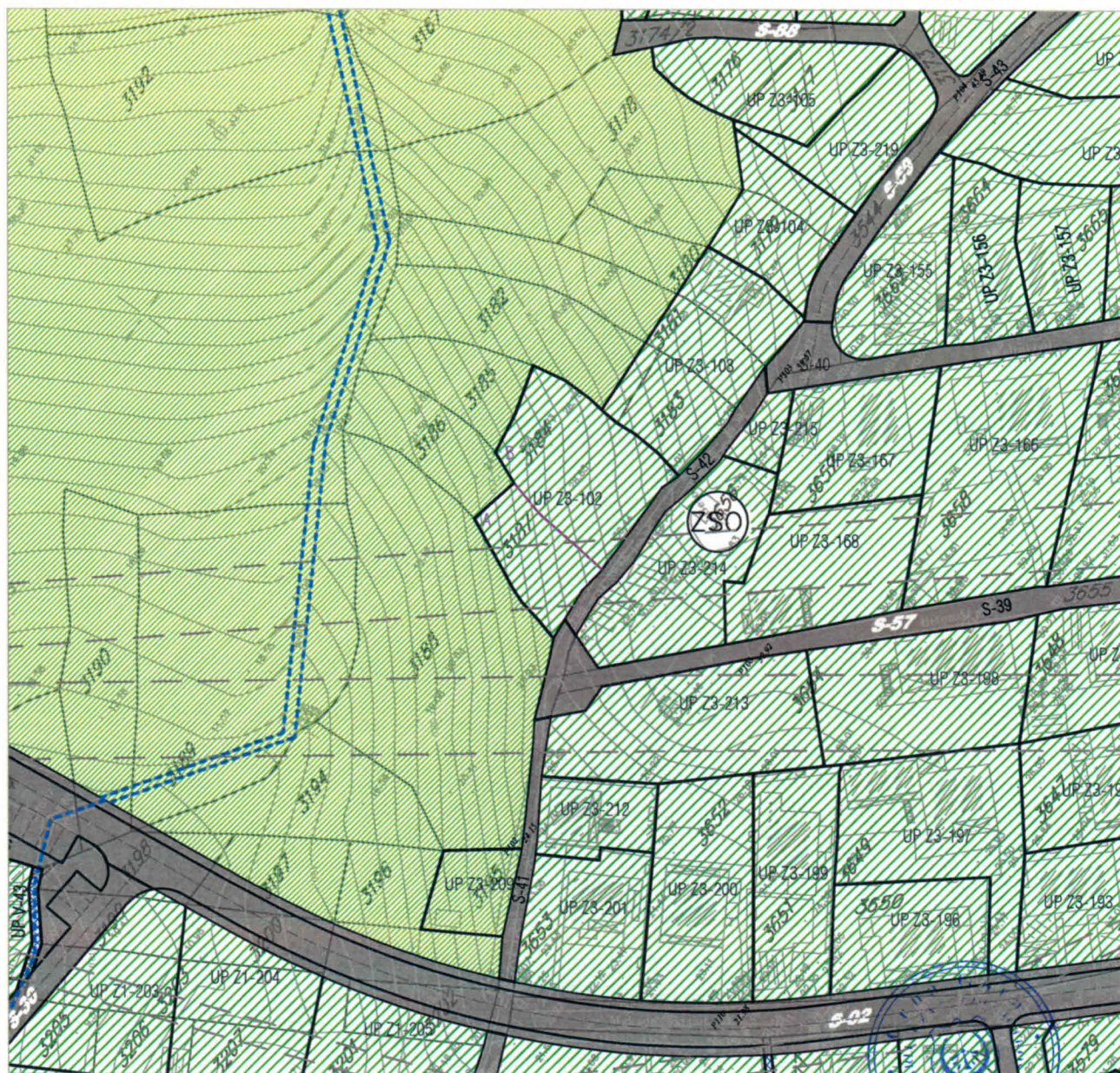
LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija

EK mreža

- postojeće EK okno (35 EK okna-EK koncentracija)
- postojeća EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)
- broj postojećeg TK okna
- broj postojeće PVC cijevi 110 mm
- planirana telefonska centrala -koncentrator elektronskih komunikacija
- planirana RRS

- planirano EK okno
- planirana EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)
- broj planiranog TK okna
- broj planiranih PVC cijevi 110 mm
- postojeći vodotoci



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  granica i broj podparcele

**Površine za pejzažno uređenje
javne namjene**

-  park-šuma

**Površine za pejzažno uređenje
ograničene namjene**

-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem
-  zelenilo objekata prosvete
-  zelenilo vjerskih objekata

-  postojeći vodotoci



Primljeno:		08-09-2025		Vrijednost	
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Log		
09-332/25-470/4					

Broj: UP/I-05-763/2025-3

02.09.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat, br. 09-332/25-470/4 od 11.08.2025. godine, dostavljenom 20.08.2025. godine i zavedenom pod brojem UP/I-05-763/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju na Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju na Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, poštujući karakteristike tradicionalne urbanističke matrice naselja i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
2. Arhitektonski izraz planiranog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika. Poželjna je i vješta primjena (putem transponovanja) elemenata tradicionalne arhitekture;
3. Odnos ukupne visine objekta i horizontalnog gabarita prilagoditi mjerilu tradicionalnih volumena i naslijeđene prostorne matrice;
4. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju;
5. U završnoj obradi fasade koristiti boje zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
6. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, uz maksimalno moguće očuvanje zatečenog rastinja, a na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati nove koncentracije autohtonog zelenila.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat, br. 09-332/25-470/4 od 11.08.2025. godine, dostavljenom 20.08.2025. godine i zavedenom pod brojem UP/I-05-763/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju na Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu KO Tivat, iznad magistralnog puta. Neposredno okruženje predmetne lokacije u najvećoj mjeri čini gusto naseljen prostor sa objektima različitih gabarita i arhitektonskih izraza.
- Cijela teritorija opštine Tivat, pa tako i predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini (bafer zona) Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine (UNESCO).
- Shodno dostavljenoj dokumentaciji, namjena predmetne lokacije je SMG. Na lokaciji: Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, površine 706 m2 planirana je ukupna BGP 500 m2, maksimalne visine tri vidljive etaže.

Radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

MSc Aleksandra Lalatović, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

OPŠTINA TIVAT			
Primljeno:		08-09-2025	
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Vrijednost
09-332	25-470	8	

Broj: 05-425/2025-3

02.09.2025. godine

Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 09-332/25-470/3 od 11.06.2025. godine, dostavljenom 20.08.2025. godine i zavedenom pod brojem 05-425/2025-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja izgradnje na Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, na kulturnu baštinu, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu KO Tivat, iznad magistralnog puta. Neposredno okruženje predmetne lokacije u najvećoj mjeri čini gusto naseljen prostor sa objektima različitih gabarita i arhitektonskih izraza.
- Cijela teritorija opštine Tivat, pa tako i predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini (bafer zona) Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine (UNESCO).
- Shodno dostavljenoj dokumentaciji, namjena predmetne lokacije je SMG. Na lokaciji: Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, površine 706 m2 planirana je ukupna BGP 500 m2, maksimalne visine tri vidljive etaže.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje na Z3 - UP 102 koja je formirana od kat.parc. broj 3187 KO Tivat, namjene SMG, u obuhvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradili:
MSc Aleksandra Lalatović, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:
- Naslovu;
- u spise predmeta.



Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković
direktorica

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/25-707-Dj
Datum: 18.08.2025.



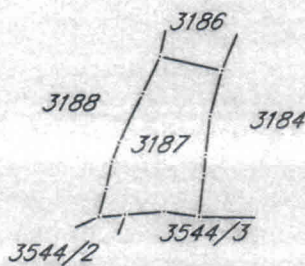
Katastarska opština: TIVAT
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11,12
Parcela: 3187

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
698
700
555
500
855
9



4
698
600
555
500
855
9





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-9345/2025

Datum: 19.08.2025.

KO: TIVAT

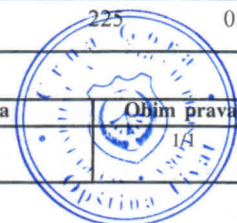
Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA BR: 09-332/25-470/1, TIVAT, za potrebe 707/25-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3032 - IZVOD

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
3187			14 42	26/12/2019	ARAPOVO	Pašnjak 2. klase PRAVNI PROPIS		225	0.14

225 0,14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Ostali prava
0000002096099	PRVA BANKA CG AD PODGORICA - OSNOVANA 1901. BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA	Svojina	14



Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Kontić Marko dipl.pravnik

br.

