



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-dj-352-83
Bar, 05.06.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Divljak Radenka iz Dobre Vode za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), čl.165 ZUP-a i DUP-a »Marelica« (»Sl.list CG-Opštinski propisi«, broj 32/09), izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističko-stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 746/35 u zoni A2 po DUP-u »Marelica«, koja odgovara dijelu katastarske parcele br. 746/35 KO Dobra Voda .

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Divljak Radenko iz Dobre Vode.

Lokacija: DUP »Marelica«, urbanistička parcela br. UP 746/35 u zoni A2, koja odgovara dijelu katastarske parcele br. 746/35 KO Dobra Voda do granice urbanističke parcele ograničene koordinatama

6 594 901,85	4656 418,71
6 594 914,58	4656 411,52.


Koordinate su očitane sa grafičkog priloga Parcelacija, regulacija, nivelacija.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, poštovati Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

2. Namjena: Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju. Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima u prekinutom nizu i kao grupacije objekata - apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata na urbanističkim parcelama velike površine, te je preporučena izrada Idejnih urbanističkih rješenja* za UP čija je površina veća od 3.000 m².

3. Gabarit objekta: Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- 
- Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju. Horizontalni gabarit definisan je minimalnim i maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 (za objekte u nizu 0,75). Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,5 i maksimalnom dozvoljenom spratnošću do 4 etaže(zavisi od izabranih indeksa).
 - Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 5 m. Objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.
 - Kota prizemlja dozvoljena je do (1/3 visine podrumске etaže) m od kote terena.
 - Kota prizemlja kada je namjena stanovanje i turističko stanovanje može biti do max. 0,45 m.
 - Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
 - Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele(ukoliko ima mogućnosti,odnosno kolski pristup) ili na javnom parking prostoru.
 - Obzirom da se za svaki od ovih objekata ne može formirati urbanistička parcela sa direktnim pristupom sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, urbanističkoj parceli može se pristupati i sa pješačke saobraćajnice(na način kako se sad koristi).
 - U grafičkom prilogu „Parcelacija ,regulacija i nivelacija” date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.
 - Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm (ovo za sadržaje poslovanja)
 - Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom ,vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Posebni uslovi: primjenjuju se za zone A1 i A2 i za postojeće objekte u ostalim zonama:

- U zoni A1 i zoni A2 , planirana je rekonstrukcija objekata u postojećem gabaritu, nadgradnja i dogradnja postojećih objekata u smislu oblikovanja objekta i dovodenja u upotrebu,uz ispunjavanje propisanih uslova.
- Obzirom da se za svaki od ovih objekata ne može formirati urbanistička parcela sa direktnim pristupom sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, urbanističkoj parceli može se pristupati i sa pješačke saobraćajnice(na način kako se sad koristi).
- U ovim zonama urbanističke parcele nisu numerisane nego nose brojeve katastarskih parcela.

Napomena: Uvidom u list nepokretnosti broj 599 KO Dobra Voda, konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli izgrađen objekat, koji izlazi iz granica planirane urbanističke parcele.

Uslovi za tretman postojećih objekata:

- rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- izgradnja novih objekata po prethodno navedenim principima na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova – stanovanje u nizu);
- za objekte koji nisu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrđenim principima, predlaže se adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru;
- postojeću uličnu mrežu nije moguće rekonstruisati ,koristi se isključivo za pješački saobraćaj (snabdijevanje po posebno utvrđenom režimu)
- u pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

- kada se postojeći objekat nalazi izvan građevinske linije ili građevinska linija prelazi preko objekta, na objektu se bez obzira na dozvoljene indekse i spratnost mogu vršiti samo radovi rekonstrukcije u postojećem gabaritu. Izuzetno, u cilju adaptacije i vizuelne sanacije objekta u skladu sa urbanističkom matricom okolnog prostora ili oblikovanja objekta kao fizičke i likovne cjeline i dovođenja u upotrebu (ukrovljavanje, neophodne dogradnje i nadgradnje u skladu sa uslovima nadležnog organa i projektnom dokumentacijom).
- kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, do planom zadatog maksimalnog indeksa izgrađenosti za Planirane objekte
- kada su indeks zauzetosti i maksimalna spratnost ispunjeni ili prekoračeni, objekat se može rekonstruisati u postojećem gabaritu.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema uslovima i smjernicama ovog Plana za izgradnju Planiranih objekata.

4. Konstruktivni sistem: Projektovati tako da dodatna opterećenja ne ugroze stabilnost cjelokupnog objekta. Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Preporučuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile sa međuspratnom konstrukcijom od pune armiranobetonske ploče ili polumontažne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

5. Arhitektura i materijali: U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Materijalizacija objekata treba da doprinese unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata. Stoga arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.

6. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje: Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

7. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«.

U grafičkom prilogu »Parcelacija, regulacija i nivelacija« date su građevinske linije objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi. Udaljenost objekta od granice susjednih parcela je minimum 5 m. Objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

8. Nivelacione kote objekata: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«. Za izgradnju novog objekta definiše se:

- Kota prizemlja kada je namjena stanovanje i turističko stanovanje može biti do max. 0,45 m.
- Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm (ovo za sadržaje poslovanja).

9. Priključci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija« i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (u prilogu).

Elektroenergetika: 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;
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

Zbog nedostatka hidrotehničke infrastrukture na ovom području , moraju se planirati alternativna rješenja prema sledećim vodnim uslovima, do izgradnje neophodne infrastrukture:

Ekološki bioprečistač: Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom 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 ("Sl. list CG", br. 45/08 i 9/10); Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom; Nakon izrade Glavnog projekta, obavezno je izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.

Septička jama: Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Zavisno proračunu i dnevnom kapacitetu predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu; Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni; Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; Jamu locirati tako, da je minimalno 3 m udaljena od objekta; Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se dešava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda; Nakon izrade Glavnog projekta, obavezno je izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.

Separator masti i ulja: Ako se na predmetnoj lokaciji predviđaju ili rade hoteli, restorani, mehaničarske radionice i sl., obavezno treba predvidjeti separator masti i ulja.

10. Priključci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«, grafički prilog Saobraćaj. Pristupne puteve za planirane objekte, treba definisati kroz Idejno urbanističko rješenje za predmetnu urbanističku parcelu.

11. Uslovi za parkiranje vozila: Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža pod zemljom.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

SADRŽAJ	Potreban broj PM
TURIZAM - hoteli	50 PM/ 100soba
TURIZAM - apartmani	1 PM/ 1 smješt. jed.
STANOVANJE-individualno	1 PM/ 1 stan
STANOVANJE-kolektivno	1 PM/ 1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	20-30 PM/ 1000m ² korisne povr.
DJELATNOSTI	20-40 PM/ 1000m ² korisne povr.

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje: U okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo. Sastavni dio parternog uređenja jesu elementi arhitektonskog partera, platoi i šetne staze, koji moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesan kamen i u skladu sa fasadom objekta. Izbjegavati betonske prefabrikate za materijalizaciju parternog uređenja.

Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Planirati pješačke staze, skaline-stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i **pejzažno uređenje.**

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove itd;
- za turističke objekte od 3* - min 60 m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4* - min 80 m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min 100 m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima.

13. Procjena uticaja na životnu sredinu: Poštovati Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 48/08, 40/10 i 40/11) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je obavezan da ovom Sekretarijatu podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Organizaciju urbanističkih parcela za koje je preporučeno Idejno urbanističko rješenje, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude promjenljiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciji terena.

Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a «Marelica».

Pored pješačkih saobraćajnica i stepeništa te pristupnih i snabdjevačkih saobraćajnica u kompleksima se mogu graditi i staze za kose - panoramske liftove, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom rješenju.

OPŠTI USLOVI:

15. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP-om »Marelica« nalazi se u zoni modificirane mediteranske klime čije su karakteristike - blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su više od 15°C, srednja vlažnost i veoma intezivna godišnja i dnevna osunčanost, koja iznosi u prosjeku 7 sati dnevno. Padavine su najjače u jesenjem i proljećnom periodu. Najizraženiji vjetrovi su hladna bura, vlažni jugo i maestral.

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Osnovne karakteristike područja DUP-a »Marelica« su velike visinske razlike na relativno malom prostoru i izloženost jakim vjetrovima. Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.

17. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je dužan da pribavi saglasnosti nadležnih organizacija na glavni projekat.

18. Uslovi za energetske efikasnost: Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekata, opreme i instalacija.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekata 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 (biomasa, sunce, vjetar itd). Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Upotrebi građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu.
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna zgrada.

19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl. list CG«, br. 48/13).



20. Organizacija gradilišta: Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

21. Projektant je obavezan da se pridržava Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije («Sl.list CG», br. 23/14).

22. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11 i 35/13). Reviziju tehničke dokumentacije izvršiti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. list CG» br.81/08).

Napomene:

-Dio katastarske parcele br. 746/35 KO Dobra Voda se nalazi u sastavu urbanističke parcele br. 746/35, u zoni A2, po DUP-u »Marellica«.

-U grafičkom prilogu, dat je izvod iz plana za urbanističku, odnosno katastarsku parcelu br. 746/27, a po kopiji plana i listu nepokretnosti koji su dobijeni od Uprave za nekretnine, ustanovljeno je da ova katastarska parcela odgovara katastarskoj parceli br. 746/35 KO Dobra Voda, koju je podnosilac zahtjeva naveo u zahtjevu.

-Shodno smjernicama plana : „U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.“, izvršeno je usklađivanje sa katastarskim stanjem.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i:

- izvod iz **DUP-a »Marellica«** u razmjeri R_1:1000, broj 032-07-dj-352-83 od 06.05.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 2599 od 14.05.2014. godine;
- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a.

Samostalni savjetnik,
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.

Orlandić Branka

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

SCrnovršanin

Sekretar,
Đuro Karanikić
dipl.ing.građ.



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-dj-352-83

Bar, 05.06.2014.godine

IZVOD IZ DUP-a »MARELICA«

U grafičkom prilogu, dat je izvod iz plana za urbanističku, odnosno katastarsku parcelu br. 746/27, a po kopiji plana i listu nepokretnosti koji su dobijeni od Uprave za nekretnine, ustanovljeno je da ova katastarska parcela odgovara traženoj katastarskoj parceli br. 746/35 KO Dobra Voda.

Samostalni savjetnik,

Branko Orlandić, dipl. ing. arh.

Orlandić Branko



Sekretar,

Đuro Karanikić, dipl. ing. građ.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

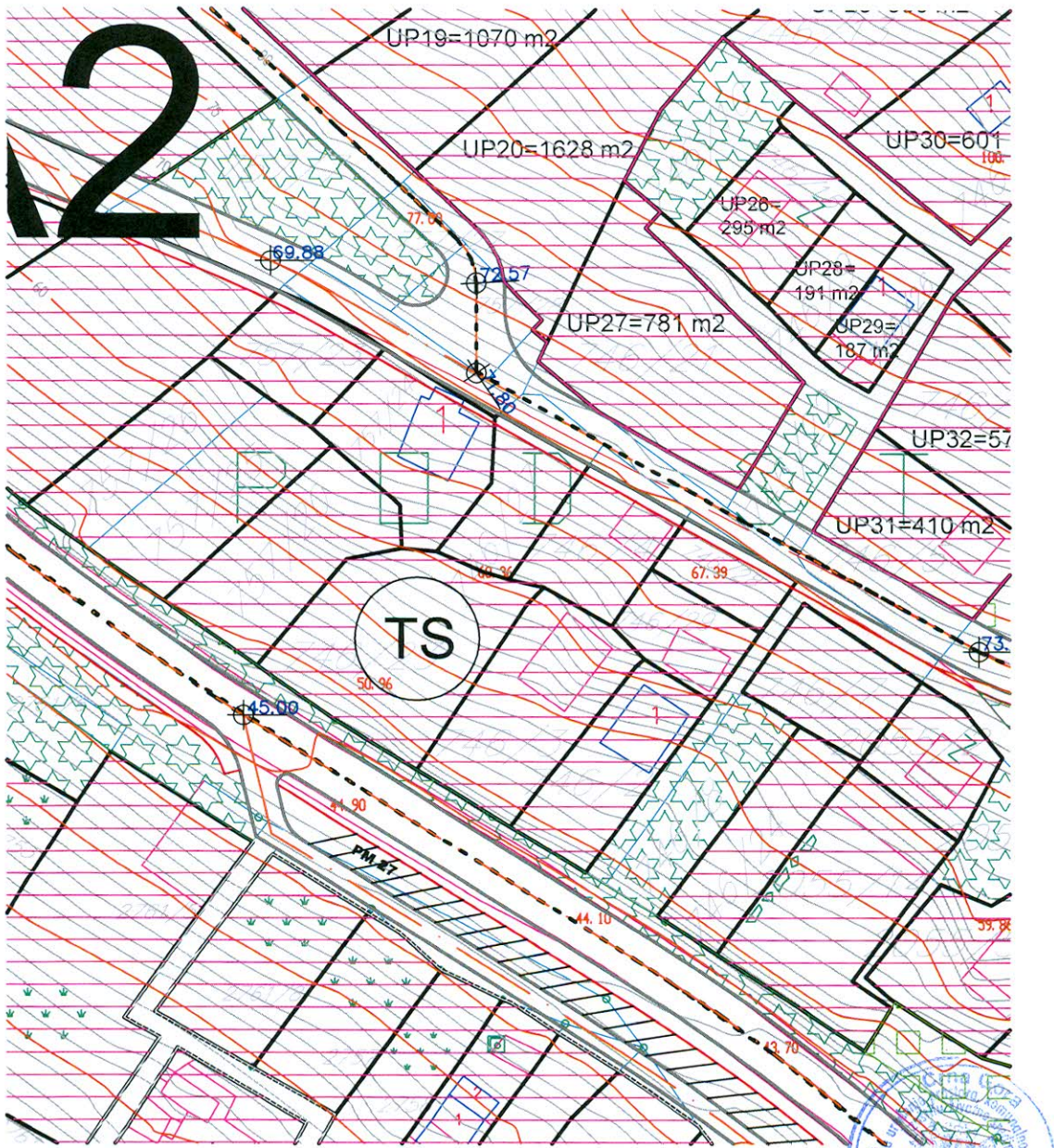


	granica zahvata
	granica zone
A1, A2, B	oznaka zone
	granica urbanističke parcele
UP77	oznaka urbanističke parcele
	površine za turističko stanovanje staze i pristupi
	uredjeno zelenilo
	zaštitno zelenilo
	vodotoci
	more
	trafostanica
UPR1	rezervoar
UPP1	pumpno postrojenje



NAMJENA POVRŠINA

8



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

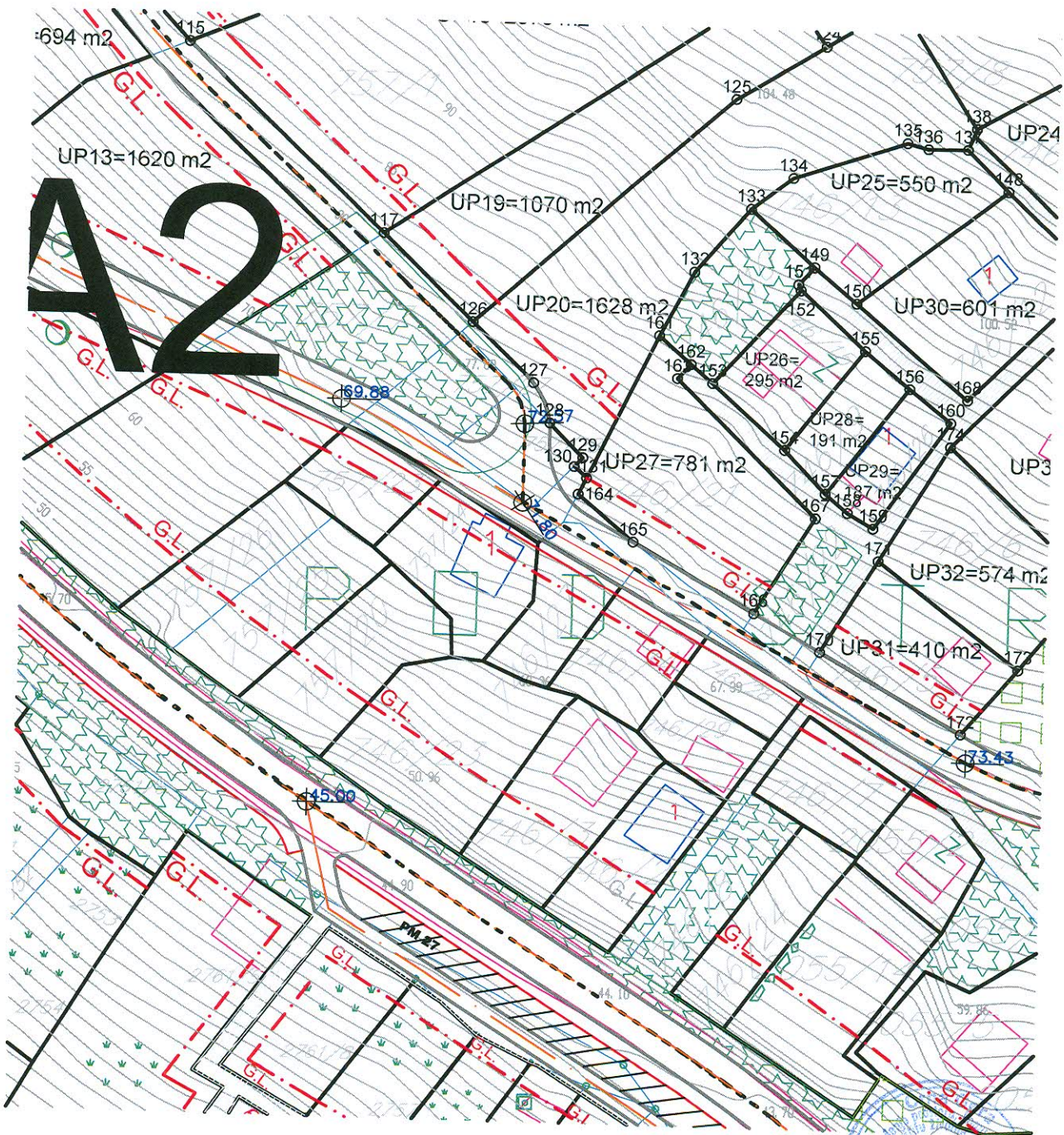
	granica zahvata	
-----	granica zone	
A1, A2, B	oznaka zone	
————	granica urbanističke parcele	
UP77	oznaka urbanističke parcele	
<u>G.L.</u> - - - -	gradjevinska linija	
1,54,250	prelomne tačke urbanističkih parcela staze i pristupi	
	uredjeno zelenilo	
	zaštitno zelenilo	
	vodotoci	
	more	
TS	trafostanica	
UPR1	rezervoar	
UPP1	pumpno postrojenje	



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

9

A2



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

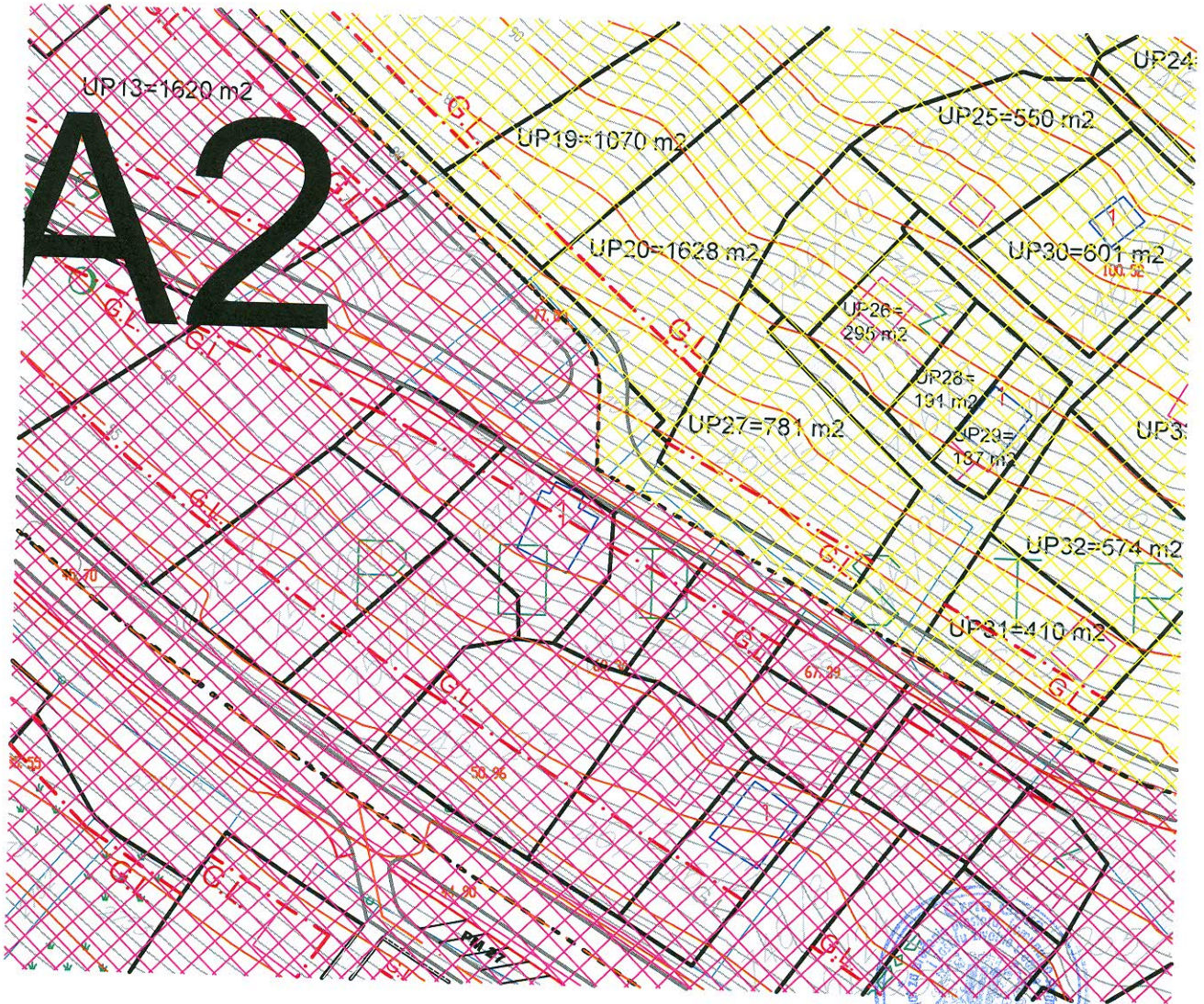
LEGENDA

	granica zahvata	
	granica zone	
A1, A2, B	oznaka zone	
	zone turističkog stanovanja (A1,A2,C i E)	
	zone turističkog stanovanja (B, B1)	
	zone zaštitnog zelenila (D)	
	granica urbanističke parcele	
UP77	oznaka urbanističke parcele	
	gradjevinska linija	
	staze i pristupi	
	vodotoci	
	more	
TS	trafostanica	
UPR1	rezervoar	
UPP1	pumpno postrojenje	

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

10

A2



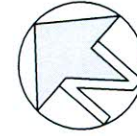
Pravila i kriteriji za zonu zahvata DUP-a

zona	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	spratnost objekata
zona A1	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona A2	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona B	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 2.0	10 etaža
zona B1	max 0.5	max 3.8	10 etaža
zona C	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona E	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



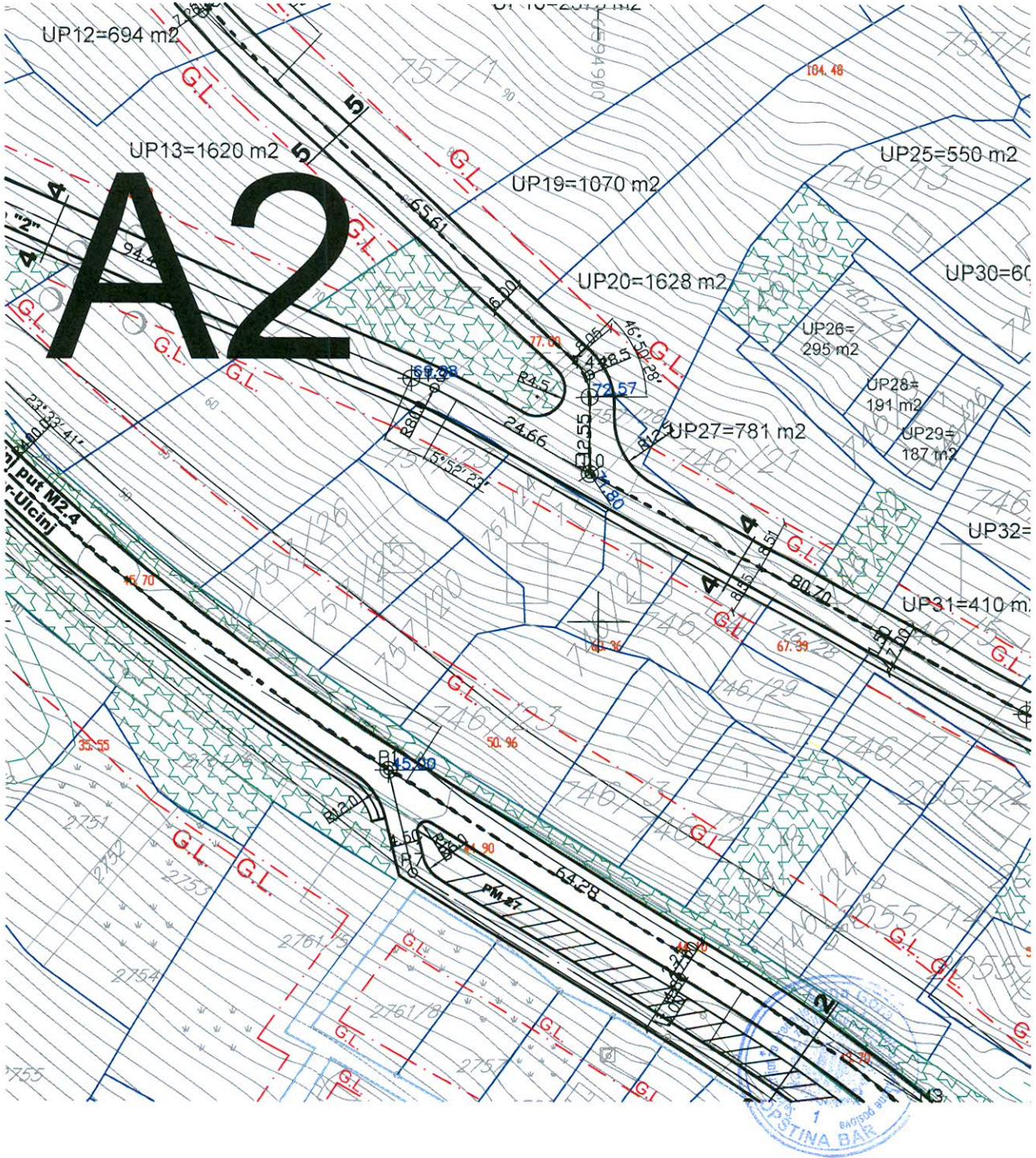
LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
-  granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
-  gradjevinska linija
-  staze i pristupi
-  koridor saobraćajnice
-  šetalište uz more
-  vodotoci
-  trafostanica



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



KOORDINATE TJEMENA
JADRANSKE MAGISTRALE

M1 6594648.30 4656639.27
M2 6594798.35 4656418.46
M3 6594953.63 4656320.52
M4 6595051.68 4656209.39
M5 6595096.18 4656043.48
M6 6595155.84 4655890.30
M7 6595155.66 4655674.41

KOORDINATE TAČAKA
PARKINGA

P1 6594865.97 4656375.81
P2 6594971.00 4656300.56
P3 6594987.52 4656281.98
P4 6595040.99 4656203.46
P5 6595135.77 4655938.59
P6 6595155.75 4655788.39
P7 6594869.92 4656359.13
P8 6594954.11 4656300.49
P9 6594985.76 4656265.27
P10 6595025.13 4656207.36
P11 6595127.58 4655923.93
P12 6595143.76 4655800.37

KOORDINATE TAČAKA
ULICE 1 PO GUP-u

S0 6594917.16 4657059.21
S1 6594934.44 4656631.90
S2 6595320.67 4656289.02
S3 6595289.95 4656012.70
S4 6595495.11 4655903.61
S5 6595598.25 4655737.68

KOORDINATE TAČAKA
PRESJEKA OSOVINA

Q1 6594507.36 4656612.32
Q2 6594730.17 4656518.78
Q3 6595035.58 4656213.26
Q4 6595063.06 4656206.05
Q5 6595080.29 4656183.14
Q6 6595074.25 4656123.97
Q7 6595029.84 4656184.18
Q8 6595040.60 4656161.74
Q9 6594803.37 4656541.70
Q10 6594898.60 4656424.42
Q11 6595149.50 4656304.32
Q12 6595325.02 4656126.15
Q13 6595315.50 4656057.94
Q14 6595582.10 4656027.62
Q15 6595572.07 4656173.58
Q16 6595747.76 4656193.95
Q17 6595714.04 4656248.84
Q18 6594917.57 4657049.15
Q19 6595201.92 4656095.17
Q20 6594544.75 4656617.78
Q21 6594704.13 4656553.35
Q22 6594717.68 4656605.52
Q23 6595399.07 4656214.80
Q24 6595466.79 4656245.12
Q25 6594791.79 4657136.84
Q26 6594930.55 4657141.99
Q27 6595236.34 4655582.78

KOORDINATE TJEMENA
OSTALIH ULICA

T1 6594749.95 4656518.78
T2 6594770.84 4656482.75
T3 6594873.49 4656438.45
T4 6594981.14 4656378.26
T5 6595049.70 4656380.33
T6 6595096.62 4656313.25
T7 6595192.22 4656297.11
T8 6595251.53 4656271.03
T9 6595280.59 4656272.71
T10 6595319.77 4656243.02
T11 6595354.84 4656237.11
T12 6595324.15 4656165.51
T13 6595325.59 4656100.45
T14 6595351.71 4656099.63
T15 6595378.70 4656027.41
T16 6595462.35 4655970.23
T17 6595543.54 4656042.72
T18 6595587.31 4656052.82
T19 6595501.28 4656066.53
T20 6595396.11 4656155.55
T21 6595595.13 4656129.83
T22 6595572.07 4656173.58
T23 6595508.04 4656187.61
T24 6595600.85 4656177.16
T25 6595621.76 4656202.44
T26 6595716.81 4656192.60
T27 6595724.35 4656210.37
T28 6595711.91 4656227.55
T29 6595722.33 4656228.10
T30 6595692.63 4656300.26
T31 6595586.49 4656351.08
T32 6595577.24 4656382.91
T33 6595531.26 4656443.89
T34 6595436.85 4656505.56
T35 6595407.89 4656585.62
T36 6595297.32 4656635.48
T37 6595206.20 4656700.51
T38 6595119.49 4656659.66
T39 6595072.09 4656669.81
T40 6595051.06 4656769.21
T41 6595015.29 4656855.07
T42 6594982.37 4656917.41
T43 6594974.47 4656947.68
T44 6594898.60 4656440.65
T45 6594836.21 4656499.12
T46 6595149.50 4656291.08
T47 6595226.38 4656246.06
T48 6595200.10 4656153.95
T49 6594706.54 4656588.97
T50 6594733.47 4656628.99
T51 6594680.37 4656640.33
T52 6594673.18 4656685.14
T53 6594682.52 4656747.87
T54 6595797.90 4656158.80
T55 6595831.22 4656199.47
T56 6595854.00 4656155.51
T57 6595873.41 4656082.13
T58 6595795.66 4656111.97
T59 6594892.09 4657094.58
T60 6594820.86 4657107.22
T61 6594616.99 4656712.25
T62 6594597.02 4656668.17
T63 6594707.02 4656514.00
T64 6594666.09 4656568.15
T65 6595084.23 4656202.12
T66 6595057.66 4656173.11

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9
R=8.50m DL=9.22m Tg=4.89m a=62°07'54"	R=40.00m DL=25.52m Tg=13.21m a=36°33'11"	R=80.00m DL=8.20m Tg=4.10m a=5°52'23"	R=50.00m DL=27.25m Tg=13.87m a=30°59'54"	R=70.00m DL=69.48m Tg=37.83m a=56°52'17"	R=60.00m DL=47.59m Tg=25.12m a=45°26'28"	R=230.00m DL=56.84m Tg=28.56m a=14°09'33"	R=60.00m DL=28.33m Tg=14.43m a=27°03'10"	R=25.00m DL=17.65m Tg=9.21m a=40°27'29"

T 10	T 11	T 12	T 13	T 14	T 15	T 16	T 17	T 18
R=30.00m DL=14.44m Tg=7.36m a=27°34'53"	R=20.00m DL=36.18m Tg=25.43m a=103°38'14"	R=70.00m DL=29.90m Tg=15.18m a=24°28'22"	R=180.00m DL=28.47m Tg=14.27m a=9°3'45"	R=50.00m DL=21.81m Tg=11.08m a=24°59'13"	R=150.00m DL=91.89m Tg=47.44m a=38°05'53"	R=50.00m DL=66.42m Tg=39.15m a=76°07'01"	R=40.00m DL=20.09m Tg=10.26m a=28°46'32"	R=40.00m DL=49.70m Tg=28.63m a=71°11'28"

T 19	T 20	T 21	T 22	T 23	T 24	T 25	T 26	T 27
R=60.00m DL=12.22m Tg=6.13m a=11°40'14"	R=60.00m DL=55.11m Tg=29.67m a=52°37'17"	R=15.00m DL=75.97m Tg=10.47m a=69°48'49"	R=9.00m DL=15.81m Tg=10.85m a=100°38'26"	R=24.00m DL=19.32m Tg=10.22m a=46°08'02"	R=30.00m DL=22.69m Tg=11.92m a=43°20'12"	R=20.00m DL=19.66m Tg=10.71m a=56°19'36"	R=100.00m DL=14.67m Tg=7.35m a=8°24'23"	R=30.00m DL=9.97m Tg=5.03m a=19°02'37"

T 28	T 29	T 30	T 31	T 32	T 33	T 34	T 35	T 36
R=14.00m DL=10.18m Tg=05.32m a=41°38'53"	R=55.00m DL=50.78m Tg=27.36m a=52°53'59"	R=40.00m DL=29.36m Tg=15.37m a=42°02'58"	R=25.00m DL=21.04m Tg=11.19m a=48°12'40"	R=70.00m DL=25.43m Tg=12.86m a=20°48'53"	R=70.00m DL=24.22m Tg=12.23m a=19°49'32"	R=100.00m DL=64.51m Tg=33.42m a=36°57'45"	R=90.00m DL=72.01m Tg=38.06m a=45°50'41"	R=350.00m DL=68.67m Tg=34.45m a=11°14'30"

T 37	T 38	T 39	T 40	T 41	T 42	T 43	T 44	T 45
R=25.00m DL=26.50m Tg=14.65m a=60°44'15"	R=70.00m DL=45.59m Tg=23.64m a=37°18'55"	R=33.00m DL=37.99m Tg=21.42m a=65°57'46"	R=110.00m DL=20.49m Tg=10.28m a=10°40'24"	R=250.00m DL=22.76m Tg=11.39m a=5°13'02"	R=75.00m DL=17.29m Tg=8.68m a=13°12'25"	R=60.00m DL=15.35m Tg=7.72m a=14°39'21"	R=8.50m DL=6.95m Tg=3.68m a=46°50'28"	R=200.00m DL=32.35m Tg=16.30m a=9°16'00"

T 46	T 47	T 48	T 49	T 50	T 51	T 52	T 53	T 54
R=8.50m DL=8.85m Tg=4.87m a=59°38'42"	R=40.00m DL=52.76m Tg=31.01m a=75°34'16"	R=80.00m DL=24.71m Tg=12.45m a=17°41'50"	R=40.00m DL=20.98m Tg=10.74m a=30°03'09"	R=12.00m DL=23.43m Tg=17.75m a=111°52'47"	R=42.00m DL=50.46m Tg=28.78m a=68°50'07"	R=65.00m DL=19.95m Tg=10.05m a=17°35'03"	R=20.00m DL=44.33m Tg=40.11m a=127°00'00"	R=45.00m DL=45.32m Tg=24.79m a=57°42'22"

T 55	T 56	T 57	T 58	T 59	T 60	T 61	T 62	T 63
R=35.00m DL=29.24m Tg=15.54m a=47°52'25"	R=135.00m DL=29.63m Tg=14.87m a=12°34'27"	R=70.00m DL=59.77m Tg=31.84m a=48°55'24"	R=45.00m DL=22.46m Tg=11.47m a=28°35'59"	R=40.00m DL=35.36m Tg=18.93m a=50°39'05"	R=55.00m DL=34.06m Tg=17.59m a=35°28'37"	R=40.00m DL=25.90m Tg=13.42m a=37°05'48"	R=80.00m DL=30.26m Tg=15.32m a=21°40'31"	R=6.75m DL=7.61m Tg=4.27m a=64°36'11"

T 64	T 65	T 66	S 0	S 1	S 2	S 3	S 4
R=46.00m DL=73.59m Tg=47.20m a=91°09'55"	R=32.00m DL=47.12m Tg=29.00m a=84°22'24"	R=50.00m DL=8.510m Tg=4.26m a=9°44'58"	R=60.00m DL=12.05m Tg=6.04m a=11°30'08"	R=300.00m DL=241.31m Tg=127.61m a=46°05'13"	R=100.00m DL=95.55m Tg=51.77m a=54°44'40"	R=200.00m DL=238.55m Tg=135.77m a=68°20'27"	R=150.00m DL=78.89m Tg=40.38m a=30°08'06"

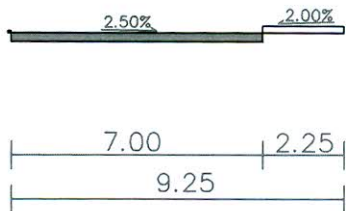
M 1	M 2	M 3	M 4	M 5	M 6	M 7
R=200.00m DL=232.57m Tg=131.44m a=66°37'38"	R=400.00m DL=164.49m Tg=83.42m a=23°33'41"	R=250.00m DL=71.30m Tg=35.89m a=16°20'27"	R=450.00m DL=205.47m Tg=105.56m a=26°09'41"	R=400.00m DL=000.00m Tg=00.00m a=6°16'00"	R=450.00m DL=167.53m Tg=84.74m a=21°19'48"	R=220.00m DL=159.01m Tg=83.16m a=41°24'44"

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

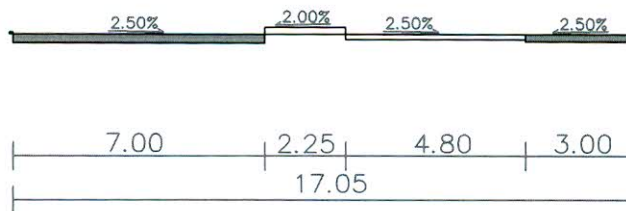
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Poprečni presjeci

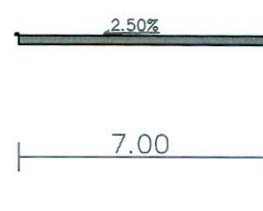
presjek 1-1
"Jadranska magistrala"



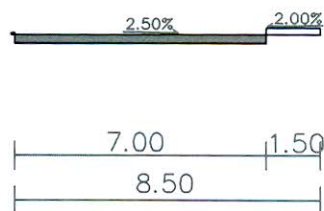
presjek 2-2
"Jadranska magistrala"



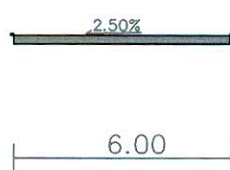
presjek 3-3
"ulica 1"



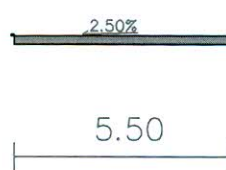
presjek 4-4
"ulica 2"



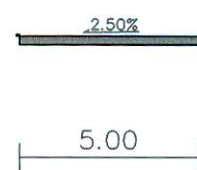
presjek 5-5
prilaz "4"
lokalni put
prilaz "5"



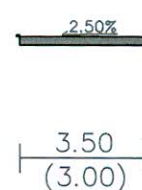
presjek 6-6
ulica "3"
prilaz "1"



presjek 7-7
prilaz "2"
prilaz "3"



presjek 8-8



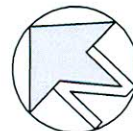
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA



dalekovod 35 kV - izmješta se
zaštićena zona ispod
dalekovoda 35 kV - od 15m
stub DV 10kV



○ Stub



trafostanica 10/0,4kV - postojeća



trafostanica 10/0,4kV



dalekovod 10 kV - postojeći



dalekovod 10 kV - ukida se



zaštićena zona ispod
dalekovoda 10 kV - od 10m



kabl 10 kV - plan



kablovska kanalizacija - plan



distributivni ormar NN mreže



kabl NN mreže - plan

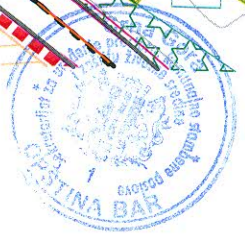
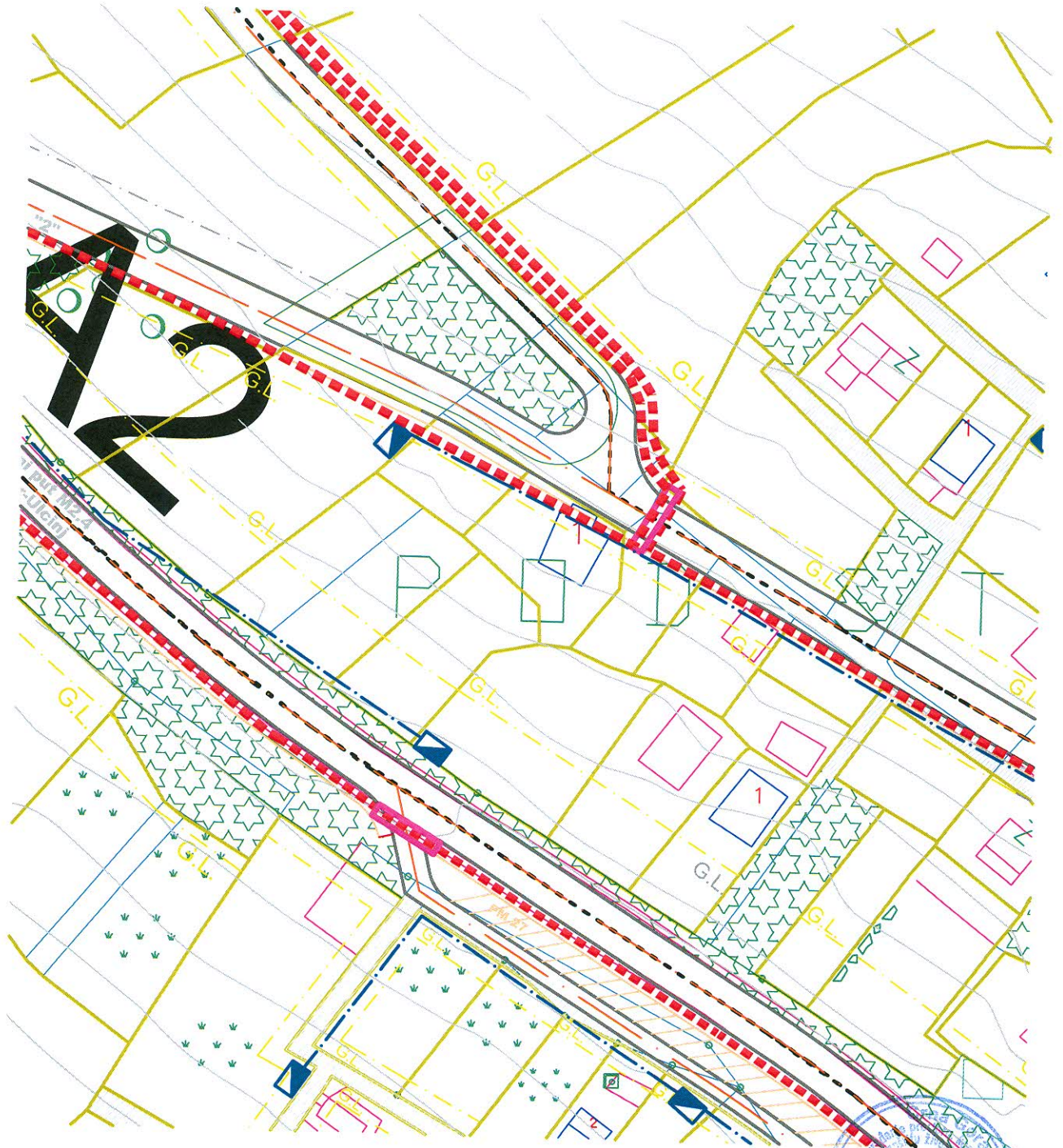


trasa kabla za Malu Volujicu



ELEKTROENERGETIKA POSTOJEĆE STANJE I PLAN

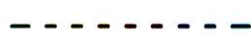
12



LEGENDA



granica zahvata



granica zone

A1, A2, B

oznaka zone



granica urbanističke parcele



gradjevinska linija



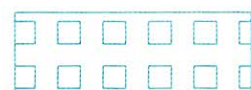
kolovoz - plan



staze i pristupi



uredjeno zelenilo



zaštitno zelenilo



vodotoci

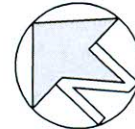


more



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

-  regionalni vodovod
-  vodovod
-  granice visinskih zona
-  kanalizacija
-  atmosferska kanalizacija

-  rezervoar
-  pumpno postrojenje
-  taložnik

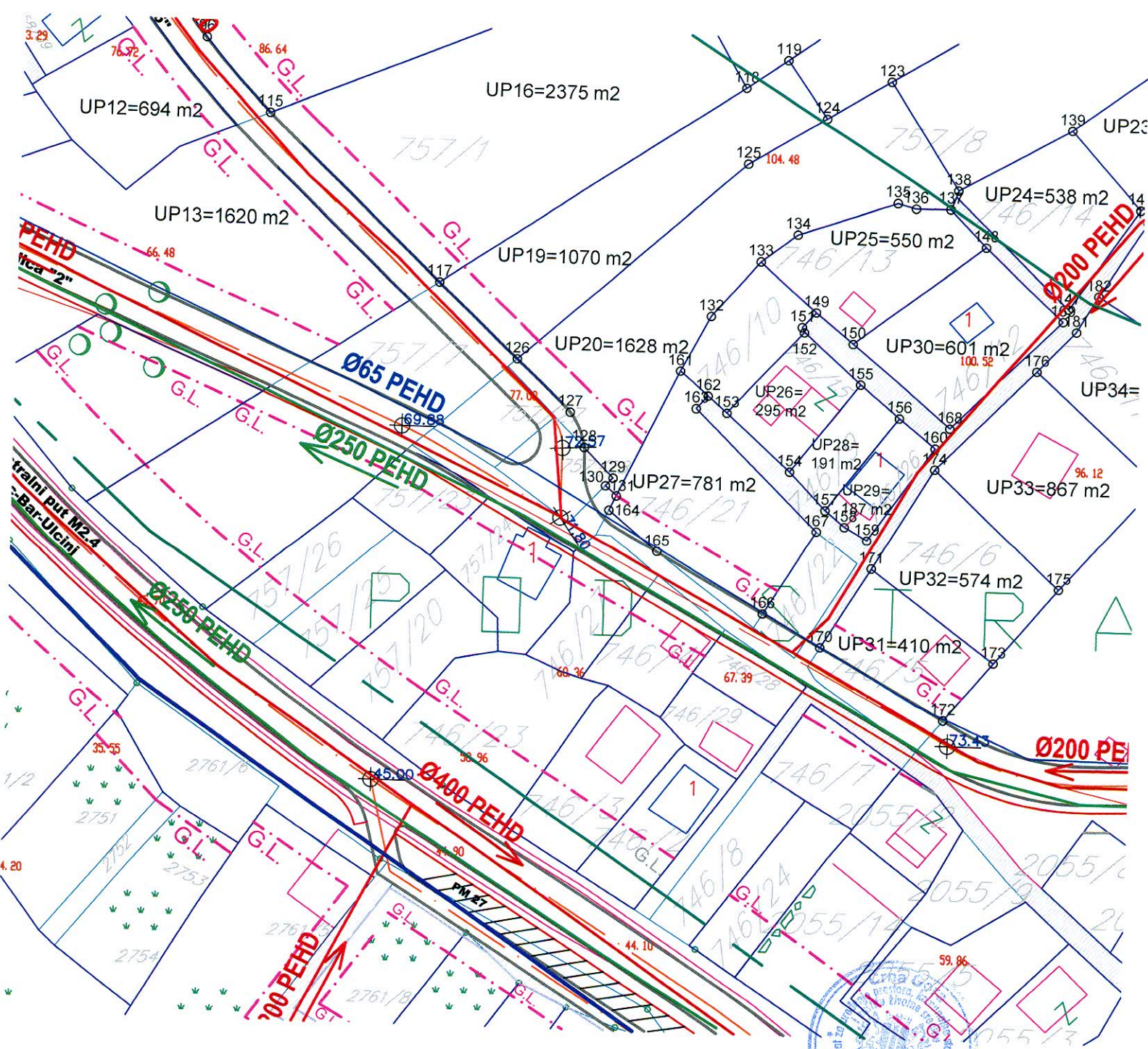
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje

-  granica zahvata



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

13









DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

-  granica zahvata

-  postojeće tk okno
-  postojeća tk kanalizacija
-  postojeći spoljasnji tk izvod
-  planirano tk okno
-  planirana tk kanalizacija
- NO.1,....,171** broj planiranog tk okna
- 3 (2)xPVC** broj PVC 110mm cijevi u planiranoj tk kanalizaciji



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA PLAN 14

A2



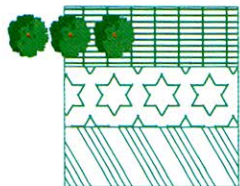
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

UZ-URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja
Zelenilo uz saobraćajnice i
linearno zelenilo



Trg

Skver

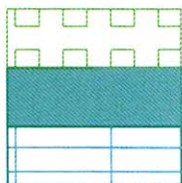


Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelene površine u okviru
turističkih objekata- kompleksa

ZAŠTITNO ZELENILLO



Zona prirodnog pejzaža-niska šuma
i makija

Maslinjaci

Poljoprivredne površine

tačke ili potesi značajni za
za panoramske vrijednosti pejzaža

pošumljavanje

staze i pristupi

vodotoci

more

granica urbanističke parcele

granica zone

oznaka zone

gradjevinska linija

granica zahvata

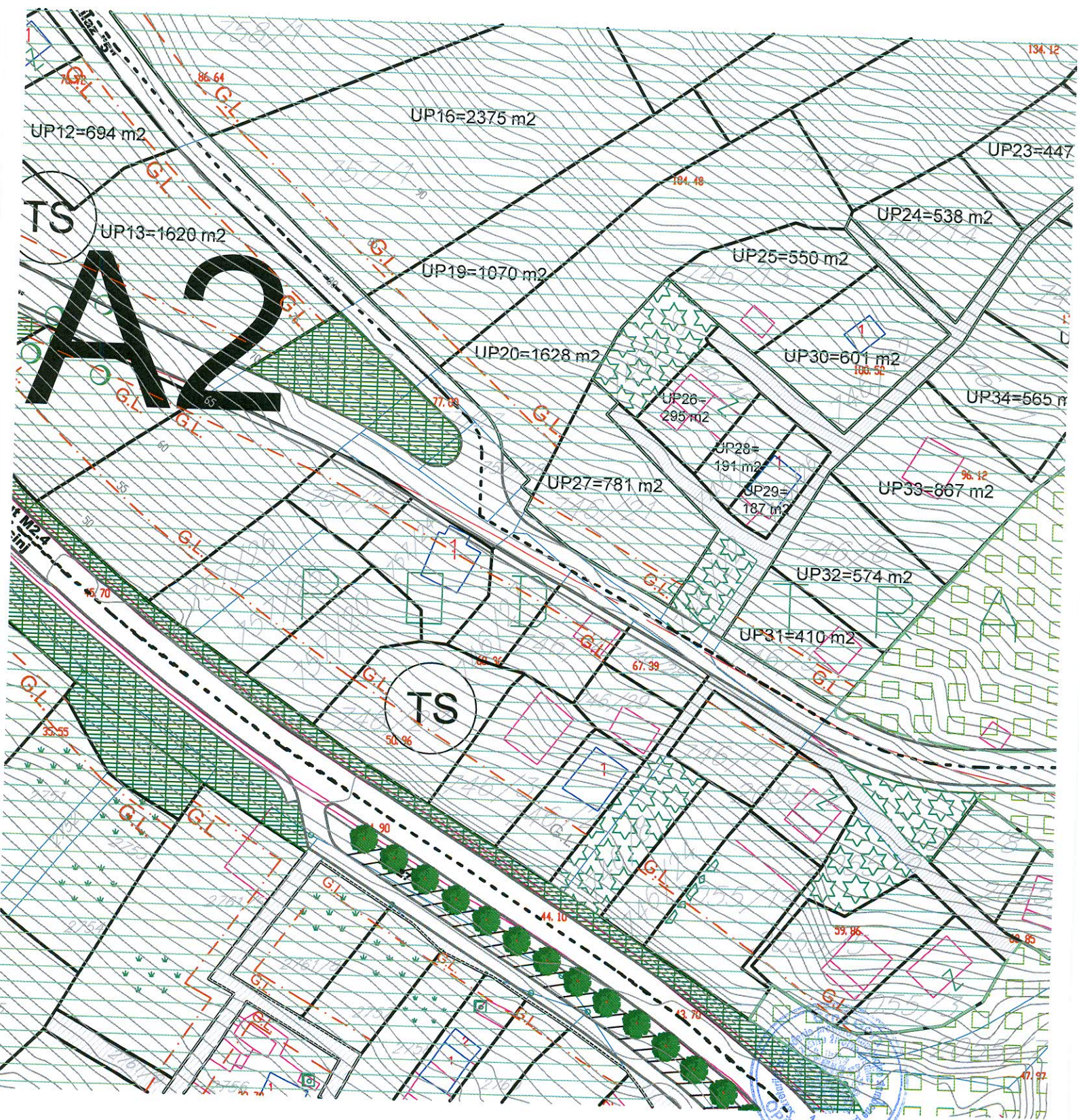
A1, A2, B

G.L.



PEJZAŽNA ARHITEKTURA

15



UP12=694 m²

UP16=2375 m²

UP23=447

TS
UP13=1620 m²

UP19=1070 m²

UP24=538 m²

A2

UP20=1628 m²

UP25=550 m²

UP30=601 m²

UP34=565 m²

UP27=781 m²

UP26=295 m²

UP28=191 m²

UP29=187 m²

UP33=867 m²

UP32=574 m²

UP31=410 m²

TS

