



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-352-172
Bar, 10.06.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu **Seratić Mirka i Mladena**, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu čl. 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) i DUP-a »Topolica III« («Sl.list CG», br. 32/09), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju individualnog stambenog objekta, na urbanističkoj parceli **br. 17**, u zoni »C«, po **DUP-u »Topolica III«**.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Seratić Mirko i Mladen.

Lokacija: DUP »Topolica III« na području Opštine Bar, zona C, urbanistička parcela br. 17, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 4716/1 i 4716/2 KO Novi Bar.

2. Namjena objekta: Namjena objekata je individualno stanovanje sa poslovanjem.

3. Gabarit objekta:

Stambenu strukturu čine slobodnostojeći i dvojni stambeni i stambeno – poslovni objekti spratnosti do P+2+Pk, na parcelaciji koja omogućava da vlasništvo nad zemljištem bude što manje remećeno.

Uslovi za izgradnju novih objekata:

- Planom određena spratnost od P+2+Pk predstavlja maksimalnu dozvoljenu spratnost, koja po potrebi investitora može biti i manja, ali ne manja od P+1+Pk.
- Maksimalna visina nadzidka za potkrovlja je 1,80 m, računajući od kote poda do preloma krovne kosine.

Dati urbanistički parametri, vezani za gabarite objekta bliže se utvrđuju u skladu sa ispunjenim ostalim urbanističko-tehničkim uslovima datim za predmetnu lokaciju.

Površina urbanističke parcele br. 17, iznosi 575 m², površina pod objektom u grafičkom prilogu iznosi 170 m², max dozvoljena površina pod objektom iznosi 170m², max. dozvoljena



BGP iznosi 595 m², max. dozvoljena BGP stanovanja iznosi 425 m², max. dozvoljena BGP poslovanja iznosi 170 m² i broj stanova iznosi 5.

Broj stanova i broj stanovnika su dobijeni na osnovu procjene bruto površine stana i prosječne veličine porodice i pri projektovanju objekta nisu obavezujući.

Napomena: Uvidom u listove nepokretnosti, broj 2763 i broj 1551 KO Novi Bar, konstatovano je da su na predmetnoj urbanističkoj parceli izgrađeni objekti, pa se mogu primjenjivati uslovi za postojeće objekte:

Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata:

- Dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (indeksi iskorišćenosti i izgrađenosti, spratnost).
- Svi postojeći objekti za koje se ustanovi da iz konstruktivnih razloga ne mogu biti nadograđeni ili dograđeni, mogu biti zamijenjeni novim, uz poštovanje svih urbanističkih parametara.
- Za sve intervencije dogradnje ili nadogradnje koristiti kvalitetne materijale (opeka, beton, kamen).

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.

Svi postojeći objekti za koje se ustanovi da iz konstruktivnih razloga ne mogu biti nadograđeni ili dograđeni, mogu biti zamijenjeni novim, uz poštovanje svih urbanističkih parametara.

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. Prema usvojenoj spratnosti, dovoljna je konstruktivna debljina armirano-betonskih platana 15 - 20 cm.

Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez miješanja konstruktivnih sistema. Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju.

5. Arhitektura i materijali: Za sve intervencije dogradnje ili nadogradnje koristiti kvalitetne materijale (opeka, beton, kamen). U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.

Materijalizacija - Pri izgradnji stambenih objekata preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci i grilje, kanalice, tremovi, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase i drugo.

Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenim u svijetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Krovovi - Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razudnih.

Fasade - Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, školjom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

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

Razmatrano područje nalazi se u seizmičkoj zoni IX osnovnog stepena. To je u saglasnosti sa rezultatima seizmostatičke analize, koje su pokazale da se sa vjerovatnoćom od 63% za povratni period od 100 godina na ovom području očekuje maksimalni intenzitet dejstva zemljotresa $I=9,20$ MCS i ubrzanje na osnovnoj stijeni terena $a_0=0,19(g)$.

Prema karti seizmičke mikrorejonalizacije ovaj prostor pripada zoni "C3" sa maksimalnim ubrzanjem osnovne stijene:

za povratni period od 50 g. $a_{max}(g) = 0,21$

za povratni period od 100 g. $a_{max}(g) = 0,31$

za povratni period od 200 g. $a_{max}(g) = 0,39$

Projektni seizmički koeficijenti dejstva zemljotresa za proračun seizmičkih sila su:

za povratni period od 50 g. $K_s = 0,11$

za povratni period od 100 g. $K_s = 0,16$

za povratni period od 200 g. $K_s = 0,20$

Koeficijent dinamičnosti (K_d) određen je takođe prema navedenom Pravilniku:

$$K_d = 0,9/T \quad 1,00 > K_d > 0,60$$

ZONA	$\alpha_{max}(g)$ $t=50q$	K_s^*	MCS	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA
C3	0,24	0,12	IX	<ul style="list-style-type: none"> proluvijalni i aluvijalni nanosi pretežno glinovitog sastava debljine od 10-30m i 65-80m proluvijalni i aluvijalni nanosi pretežno šljunkovitog ili drobinskog sastava debljine od 10 do 20m

* K_s - koeficijent seizmičnosti

7. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III«. Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu »Plan parcelacije«.

Parcele dobijene parcelacijom i preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije.

U grafičkom prilogu »Nivelacija i regulacija« date su građevinske linije objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi, a tekstualnim prilogom su bliže definisane. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Minimalna udaljenost od granice susjedne urbanističke parcele je 2,5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama)

Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).

8. Nivelacione kote objekata: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III«.

Nivelaciono rješenje planiranih objekata i saobraćajnica je vezano za utvrđene visinske kote izgrađenih i planiranih koljskih saobraćajnica i za pješački saobraćaj, prilagođeno planiranim objektima i uslovima terena.

Nivelaciono rješenje je utvrđivanje nivelacionih tehničkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanističke struke.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3,0 m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4,0 m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

9. Priklučci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III«, 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.

Elektroenergetika:

Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) moraju se 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.

10. Priklučci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III«, grafički prilog Saobraćaj. Saobraćajna šema u ovom dijelu grada mora da pretrpi značajne promjene kako bi se dovela do potrebnog gradskog nivoa, obzirom da je ovo zona stanovanja visokih gustina sa centralnim djelatnostima.

11. Uslovi za parkiranje vozila: Planom je predviđeno da se mjesta za parkiranje vozila obezbijede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar zona, u dvorištima objekata i garažama u objektima.

Na novim urbanističkim parcelama, gdje god postoji mogućnost planirati podzemne garaže, a prilikom projektovanja garaža poštovati sljedeće elemente :

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m;
- podužni nagib pravih rampi, max. 12,0 % za otkrivene i 15,0 % za pokrivene.

Parametrima GUP-a za ovu zonu treba obezbijediti po 1,1 parking mjesto za svaki stan i po 1,0 PM/30-50 m² djelatnosti ili po 1,0 PM na 2,5-3 zaposlena.

Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje i Uslovi za parcelaciju.

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje: Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. U okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30 % zelenih površina. Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m. Materijali prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline..

13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u predhodnim tačkama, vezano za infrastrukturu i pejzažnu arhitekturu. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Topolica III«.

OPŠTI USLOVI:

14. Meteorološki podaci:

Područje zahvaćeno DUP-om »Topolica III« nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakteristike - blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. Srednja godišnja temperatura vazduha u okviru opštine Bar kreće se između 8° C na visinama preko 1200 mnv do 16°C na 1 mnv kraj morske obale. Tereni oko 300 do 400 metara visine imaju srednju godišnju temperaturu od 14°C, temperaturu od 12°C imaju tereni između 600 - 700 mnv i od 10°C tereni preko 1000 mnv. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u uskom priobalju Jadranskog mora ima vrijednost od oko 70%. Nalazeći se na krajnjem južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće preko 2500 časova ili prosječno dnevno oko 7 časova. U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

15. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Sa morfološkog aspekta radi se o relativno ravnom terenu, gdje su kote od 6 do 14 m.n.m.

Sa inženjersko-geološkog aspekta, može se konstatovati da konstrukciju terena izgrađuju :

- nevezane stijenske mase i
- poluvezane stijenske mase.

Za izradu tehničke dokumentacije potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

16. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08).

Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je dužan da pribavi saglasnosti nadležnih organizacija na glavni projekat.

Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava:

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama.

17. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu:

S obzirom na visoku seizmičnost prostora, pri projektovanju i izvođenju objekata moraju se uzeti u obzir slijedeće preporuke:

- Način fundiranja treba birati u skladu sa rezultatima geomehaničkih istraživanja i projektnih faktora seizmičnosti.
- Pri odabiru konstruktivnog sistema, prednost treba dati krućim, manje fleksibilnim sistemima sačinjenim od armirano-betonskih zidova i skeleta ukrućenih zidovima ili jezgrima od armiranog

betona koji preuzimaju horizontalnu seizmičku silu. Skeletni sistemi bez zidova za ukrućenje nisu poželjni, a posebno u zoni mikrorejzonizacije C3.

Bez obzira na izbor konstrukcije tavanačnim konstrukcijama treba posvetiti posebnu pažnju. One moraju biti monolitne, odnosno sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na nenoseće elemente.

18. Uslovi za racionalnu potrošnju energije:

Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetskih karakteristika objekta, opreme i instalacija.

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode.

19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:

Pri realizaciji pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja visinske razlike trotoara i kolovoza, za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi maksimalnog nagiba cca 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1,30 m.

Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti.

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 sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list RCG«, br.22/02). U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: zaštite od požara, zaštite od buke, termotehničke zaštite objekta i zaštite zagađenja zemljišta i vazduha i projektom predvidjeti sve potrebne zaštite.

22. Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi kompletnu dokumentaciju iz čl. 93 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). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. List CG« br.81/08).

Napomena: Dio katastarske parcele br.4176/1 i katastarska parcela 4176/2 KO Novi Bar, nalaze se u sastavu urbanističke parcele br.17, u zoni »C«, po DUP-u »Topolica III«

Granice pojedinačnih urbanističkih parcela nijesu određene koordinatama prelomnih tačaka, već se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja zbog deformacija digitalnog plana. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana mjerodavan je postojeći katastar.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- vod iz **DUP-a »Topolica III«** u razmjeri R_1:1000, br. 032-07-dj-352-172 od 10.06.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 2205 od 25.04.2014. 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 Branko

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

S Crnovršanin

Sekretar,
Đuro Karančić
dipl.ing.grad.

