



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-352-217
Bar, 25.06.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Novaković Vaso, iz Bara, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), čl. 165 ZUP-a (»Sl. List RCG«, br. 60/03) i DSL-a »Čanj« (»Sl.list CG« br. 83/09), izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**za urbanističku parcelu broj 15, u sklopu urbanističke zone 4, u zahvatu Studije lokacije za
»Čanj - Sektor 51«, Opština Bar**

1. Lokacija: Urbanistička parcela broj 15, u urbanističkoj zoni 4, po DSL »Čanj – Sektor 51« na području Opštine Bar, ograničena koordinatama prelomnih tačaka date uz grafički prilog "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".

2. Namjena objekta: U okviru urbanističke zone 4 na urbanističkoj parceli UP 15 mogu se projektovati objekti sa namjenom »T2« (turistički objekti hoteli manjih kapaciteta-apart hoteli, mali-podružni hoteli ili luksuzne vile).

Namjena »T2« isključuje mogućnost namjene stanovanje u bilo kom obliku.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - apart hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat - hotel sa kapacitetom 7 do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, jeste centralna recepcija i hol, te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe ili apartmani.

Turistička vila je smještajna samostalna turistička jedinica, po pravilu višeg standarda, a sa ugostiteljsko turističkom namjenom.

Prizemlje je obavezno namijenjeno uslužnim sadržajima - restorani, prodavnice, kafei, barovi, klubovi i ostali slični servisi koji doprinose formiranju urbanog mediteranskog ambijenta glavne saobraćajnice u zahvatu ove studije lokacije.

Na grafičkom prilogu "Plan namjene površina" u okviru namjene T2-apart hotel/vila data je i prateća namjena zelenilo uz turistički objekat i na taj način definisana zona na parceli koja se mora ozeleniti, a u skladu sa uslovima za ozelenjavanje iz ove studije.



3. Uslovi regulacije i nivelacije i maksimalni kapaciteti: Površina urbanističke parcele UP 15 iznosi **4.290,75 m²** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, a koje su date u prilogu.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona (broj)	4
urbanistička parcela (broj)	UP 15
površina urbanističke parcele (m2)	4.290,75
max indeks zauzetosti	0.30
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	1.287,23
max indeks izgradjenosti	0.70
max bruto građevinska površina(m2)	3.003,53
max dozvoljena spratnost	P+2
min broj PM ili GM	7
slobodne zelene površine	60m2/ležaju

Kriterijum za određivanje kapaciteta objekta je obezbjeđivanje min. 60 m2 slobodnih površina na parceli po ležaju a što je minimalan kriterijum za oganizovanje turističkog objekta sa 3 zvjezdice. Maksimalan broj smještajnih jedinica je 25 a broj kreveta 50.

Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DSL »Čanj – Sektor 51«. U grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisana je građevinska linija koordinatama tačaka date u prilogu.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3m.


Pri izračunavanju urbanističkih parametara sutereni i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u garanicama zone za gradnju.

Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u planom definisane indekse.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Apart hotel - mali hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40%



slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

U tabeli "Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima" su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

4. Uslovi za izgradnju i arhitektonsko oblikovanje objekta: Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine, preporučuju se sledeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina,
 - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu,
 - obavezna izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine,
 - osnovna boja fasade je bijela,
 - afirmacija prirodnih materijala napr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zatori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta,
 - izgradnja terasa, lodja u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada»).
- U grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* u okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta.
 - Ukupna spratnost objekta iznad tla ne smije biti viša od P+2.
 - Krovovi trebaju biti ravni, kosi-jednovodni, dvovodni, složeni nagiba do 23° u novoplaniranim područjima.
 - Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji.
 - Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.
 - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.
 - Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.
 - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
 - Nadstrešnice, nadkrivene terase na terenu, stepeništa kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu). Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
 - Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Kroz projekat pejzažne arhitekture



izbor biljnih vrsta uskladiti sa predlogom biljnih vrsta za ozelenjavanje iz ove studije.

- Oblici prikazani u grafičkom prilogu na listu: *Plan oblika* nijesu obavezujući već predstavljaju preporuku.
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

6. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Na osnovu Karte seizmičke mikrojejonizacije (izvor GUP Bara do 2020), predmetna zona se nalazi u zoni *VIII a, nestabilno*. U ovoj zoni su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera.

8. Priključci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DSL-e »Čanj - Sektor 51«, Opština Bar, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura. Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.

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.

11. Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele: Glavni kolski pristup do objekta je sa saobraćajnice 1. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- apart, porodični hotel, vila na 100 smještajnih jedinica 50 PGM, što iznosi 7 PGM.

Naime na predmetnoj parceli predviđeno je 14 smještajnih jedinica (analitičke tablice).

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP.

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju, ozeleniti parcelu autohtonim vrstama i formirati drvodred uz saobraćajnicu 1.



OPŠTI USLOVI:

12. Meteorološki podaci: Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnom periodu maksimum oko 33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu julu za stanicu Bar (37,7°C). Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru za stanicu Bar (- 5,3°C).

Temperatura tla tokom godine pokazuje veoma pravilan hod, pa preko zime s dubinom blago raste, dok je u ljetnjim mjesecima obrnuto.

Opšti režim padavina odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar s oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust s oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Bar iznosi 1230,8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a za stanicu Bar 213,27 l/m².

Vjetar pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Bar najučestaliji sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbijedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Zahvat plana spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Teren je na karti pogodnosti za urbanizaciju (izvor GUP Bara do 2020), označen kao izrazito nepogodan 4c, gdje su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, slaba konsolidovanost (sipar), velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija i djelovanje morskih talasa.

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

13. Uslovi stabilnosti terena i konstrukcije objekata: Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:

Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

14. Uslovi u pogledu mjera zaštite: Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara: shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore", br. 13/07, 05/08, 86/09) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda: shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br. 8/93),
- zaštite životne sredine: Projekat spada u grupu onih za koje nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13),
- zaštite na radu: shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (“Sl. list Srbije i Crne Gore”, br. 31/05).

15. Uslovi za racionalno korišćenje energije: U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala.

16. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 48/13).

17. 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 obezbeđenja gradilišta.

18. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se 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), Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list RCG«, br. 23/14) kao i 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.

19. Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi kompletnu

dokumentaciju iz čl. 93 gore citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. List CG« br. 81/08).

20. NAPOMENA: Veći dio kat. parc. br. 1264 KO Mišići, po važećem katastrskom operatu odnosno, veći dio katastarske parcele broj 4460 KO Mišići, po topografsko katastarskoj podlozi Plana, se nalazi u sklopu predmetne urbanističke parcele.

Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, u dijelu dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, potrebno je ispoštovati i odredbe čl. 93, stav 1, tačka 2a) 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), koji propisuje sledeće: »**saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;**«

Ovim planskim dokumentom predložene su smjernice za etapnu realizaciju Planskog dokumeta i to:

I FAZA

Prvu fazu čine dvije međusono nezavisne investicije:

- (faza I a) izgradnja pristupne saobraćajnice I i tehničke infrastrukture u njenom sastavu i
- (faza I b) infrastrukturno opremanje lokacije za grand hotel na UP1 u urbanističkoj zoni 5 i gradnja hotela.

II FAZA

Sva ostala Planom definisana infrastrukturna opremanja zemljišta, u najvećoj mjeri, vezana za izgradnju planiranih kapaciteta kao i **izgradnja svih planiranih kapaciteta, predstavljaju drugu fazu realizacije Plana.**

PRILOZI:

- Izvod iz DSL-e »Čanj - Sektor 51«, Opština Bar, ovjeren od strane ovog Sekretarijata,
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar, od 19.06.2014.godine i
- Opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

DOSTAVITI: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

O b r a d i o :

Samostalni savjetnik I,

Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.

Pomoćnik sekretara,

Arh. Suzana Crnovršanin, dipl.ing.

Sekretar,
Đure Karanikić, dipl.ing.grad.



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-352-217
Bar, 25.06.2014.godine

IZVOD IZ DSL-e »Čanj - Sektor 51«

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ »15«, U SKLOPU URBANISTIČKE ZONE »4«

ovjerava:
Samo Stanić, savjetnik I,
Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. Ing.













državna studija lokacije :
SEKTOR 51



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šifra: CAU_DSL_08.04.18_03
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-10931 Podgorica, 06.decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : SEKTOR 51 -Čanj	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	Razmjera 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	broj grafičkog prikaza 08a

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA



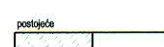
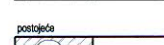
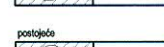
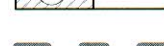


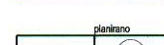
IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE






OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	ŠUMA I MAKIJA
	STJENOVITA OBALA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	HOTELSKO KUPALIŠTE
	JAVNO UREĐENO ZELENILO - PARK
	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILO

ZAŠTITA PRIRODE

	PLAŽA ČANJ, RJEŠENJE br. 30/68. KATEGORIJA III/IV IUCN
---	---

SAOBRAČAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAČAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

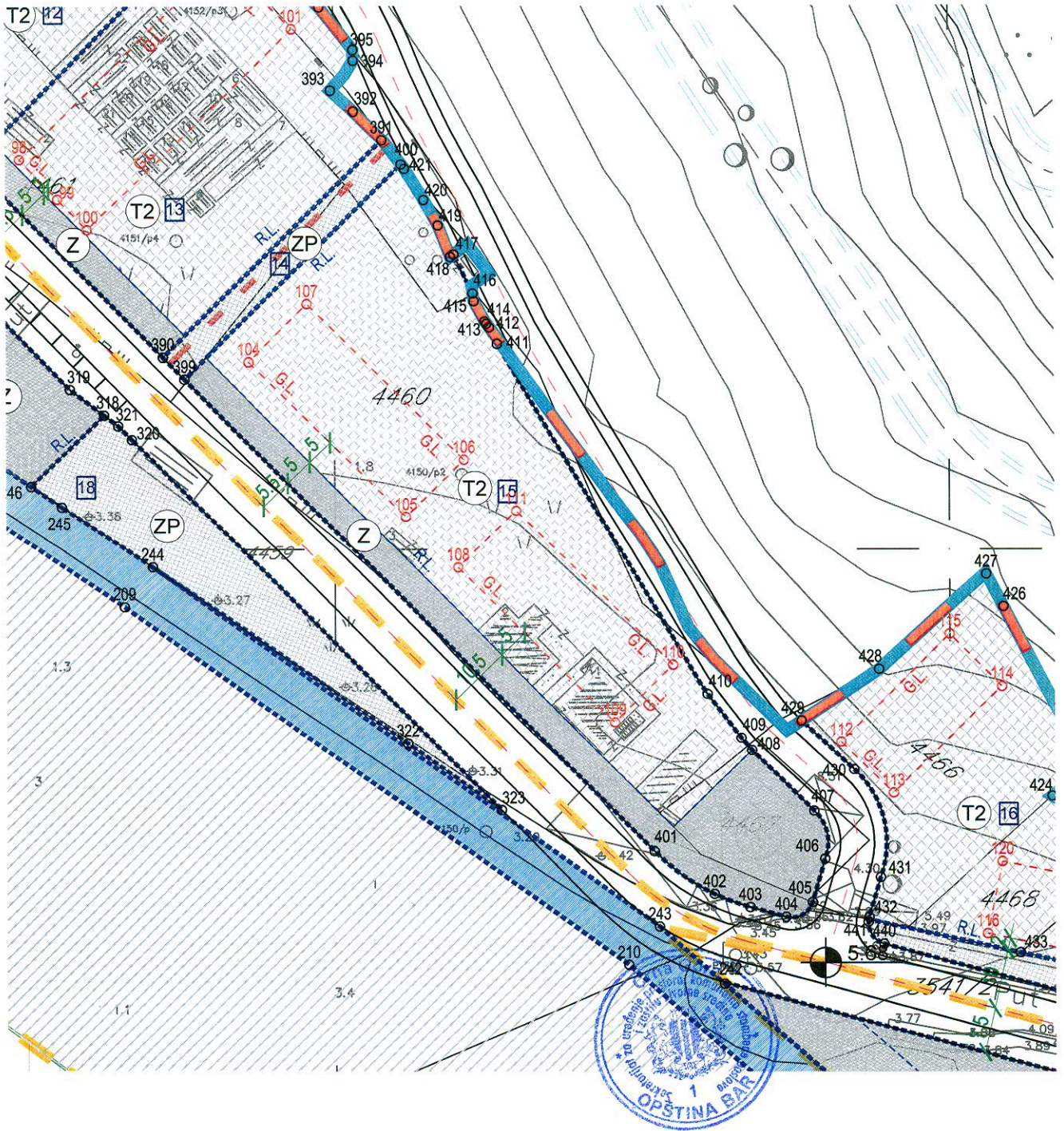


399 6583075.70 4669028.16
400 6583110.96 4669063.48
401 6583151.93 4668950.25
402 6583161.66 4668943.28
403 6583167.47 4668941.11
404 6583173.29 4668939.51
405 6583177.58 4668941.92
406 6583179.64 4668949.04
407 6583177.88 4668956.97
408 6583167.82 4668967.08
409 6583166.09 4668969.11
410 6583160.59 4668976.42
411 6583126.51 4669033.92
412 6583125.23 4669036.60
413 6583124.80 4669037.21
414 6583124.53 4669037.58
415 6583122.74 4669040.91
416 6583122.56 4669042.20
417 6583119.47 4669048.60
418 6583118.94 4669048.20
419 6583116.94 4669053.38
420 6583114.63 4669057.59
421 6583111.50 4669062.77



104 6583086.10 4669031.03
105 6583111.57 4669005.60
106 6583121.03 4669015.07
107 6583095.54 4669040.51
108 6583120.06 4668997.12
109 6583145.54 4668971.68
110 6583155.00 4668981.15
111 6583129.51 4669006.60





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 51

URBANISTČKO TEHNIČKI USLOVI


LIST : NAMJENA POVRŠINA

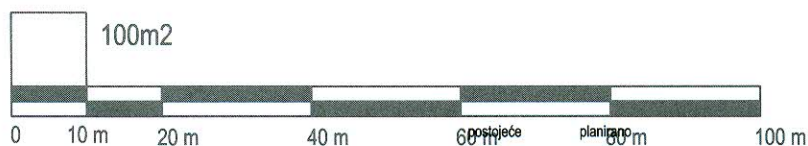
RAZMJERA: 1: 1 000

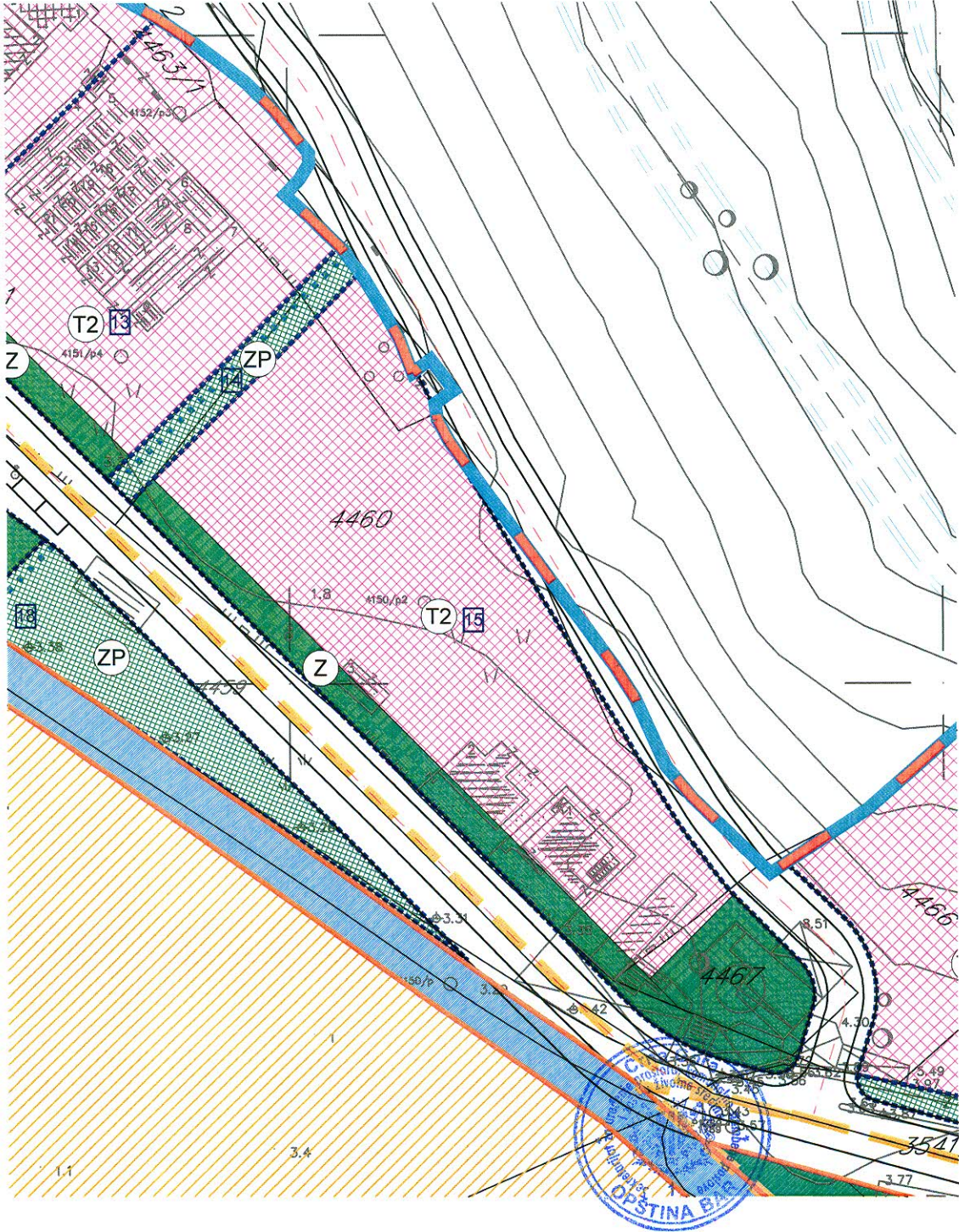
URB. ZONA 20, UP 3

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
-  BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  IZOHIPSA
-  GRANICA PRISTANIŠTA L2
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

SEKTOR 51

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

LIST : PEJZAŽNO UREĐENJE - PLAN

RAZMJERA: 1: 1 000




URB. ZONA 3, UP 1 DO UP 18 i URB.ZONA 4, UP 4 i UP 5

LEGENDA



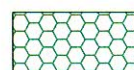


GRANICA I REGULACIJA

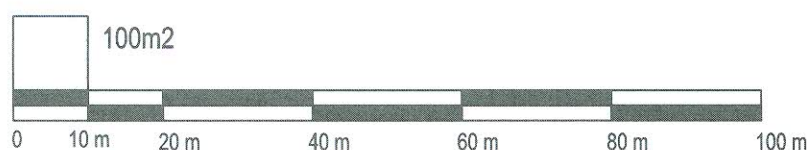
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA URBANISTIČKE ZONE PREDVIĐENE ZA KONKURS
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKA ZONA
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE

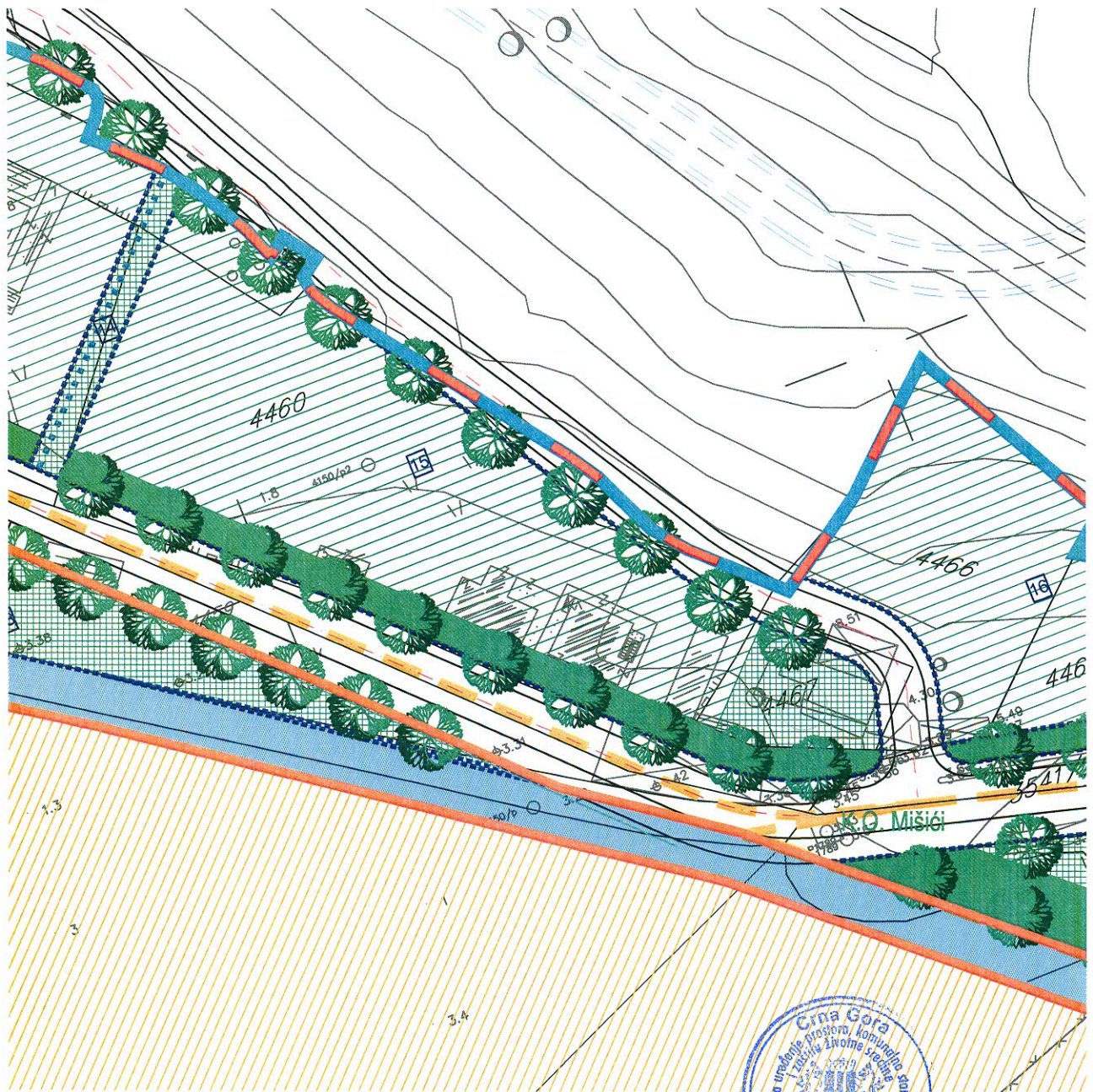
I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

-  Zelene površine u regulaciji saobraćajnih i pješačkih tokova
-  Zaštitna šuma-makija
-  Parkovsko zelenilo

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

-  Zelene površine hotelskih kompleksa
-  Zelene površine uz apart hotel - porodični hotel
-  Zelene površine uz uslužne djelatnosti
-  Stjenovita obala
-  Kupališta





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

SEKTOR 51

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

LIST : PLAN SAOBRAĆAJA

RAZMJERA: 1: 1 000

URB. ZONA 3, UP 1 DO UP 18 i URB.ZONA 4, UP 4 i UP 5

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA LOKACIJE JEDINSTVENOG IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

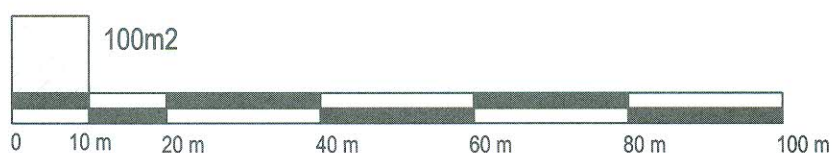
	KOLSKE SABRAĆAJNICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE / STEPENICE
	JAVNI PARKING
ISP=46	BROJ PARKING MJESTA
r=9	RADIJUS RASKRSNICA
	KOTE
	PRISTANIŠTA

IZGRAĐENE POVRŠINE POVRŠINE ZA TURIZAM

postojeće	planirano	
		GRAND HOTEL
		HOTEL
		APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
		USLUŽNE DJELATNOSTI

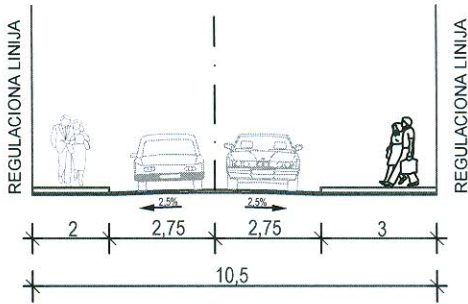
NEIZGRAĐENE POVRŠINE OTVORENE JAVNE POVRŠINE

postojeće	planirano	
		OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
		UREĐENO KUPALIŠTE
		JAVNO UREDEJENO ZELENILO - PARK
		ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE

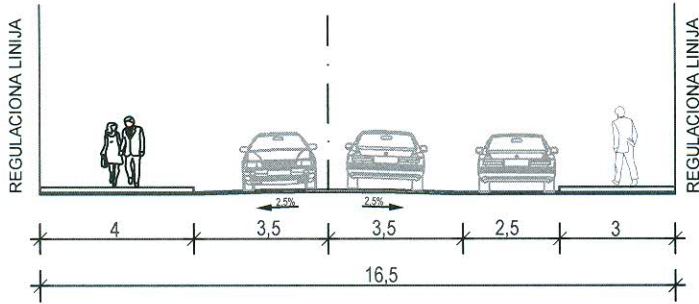


KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA R = 1:200

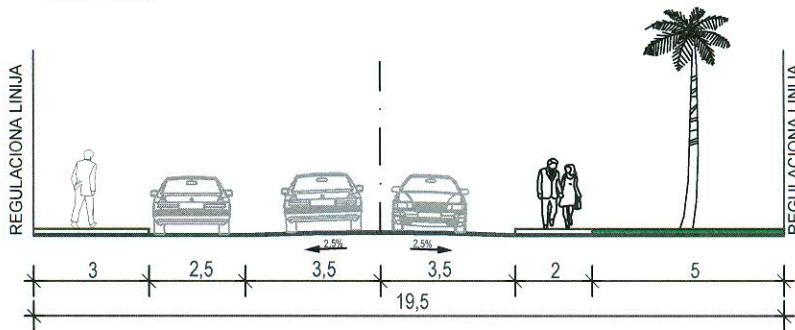
PRESJEK 1-1



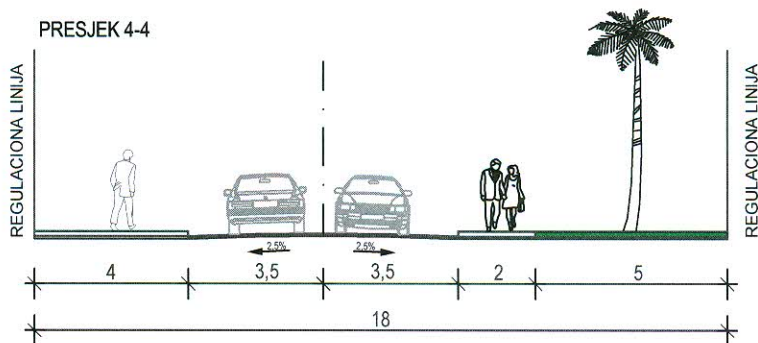
PRESJEK 2-2



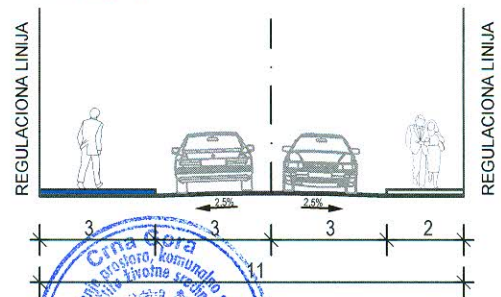
PRESJEK 3-3

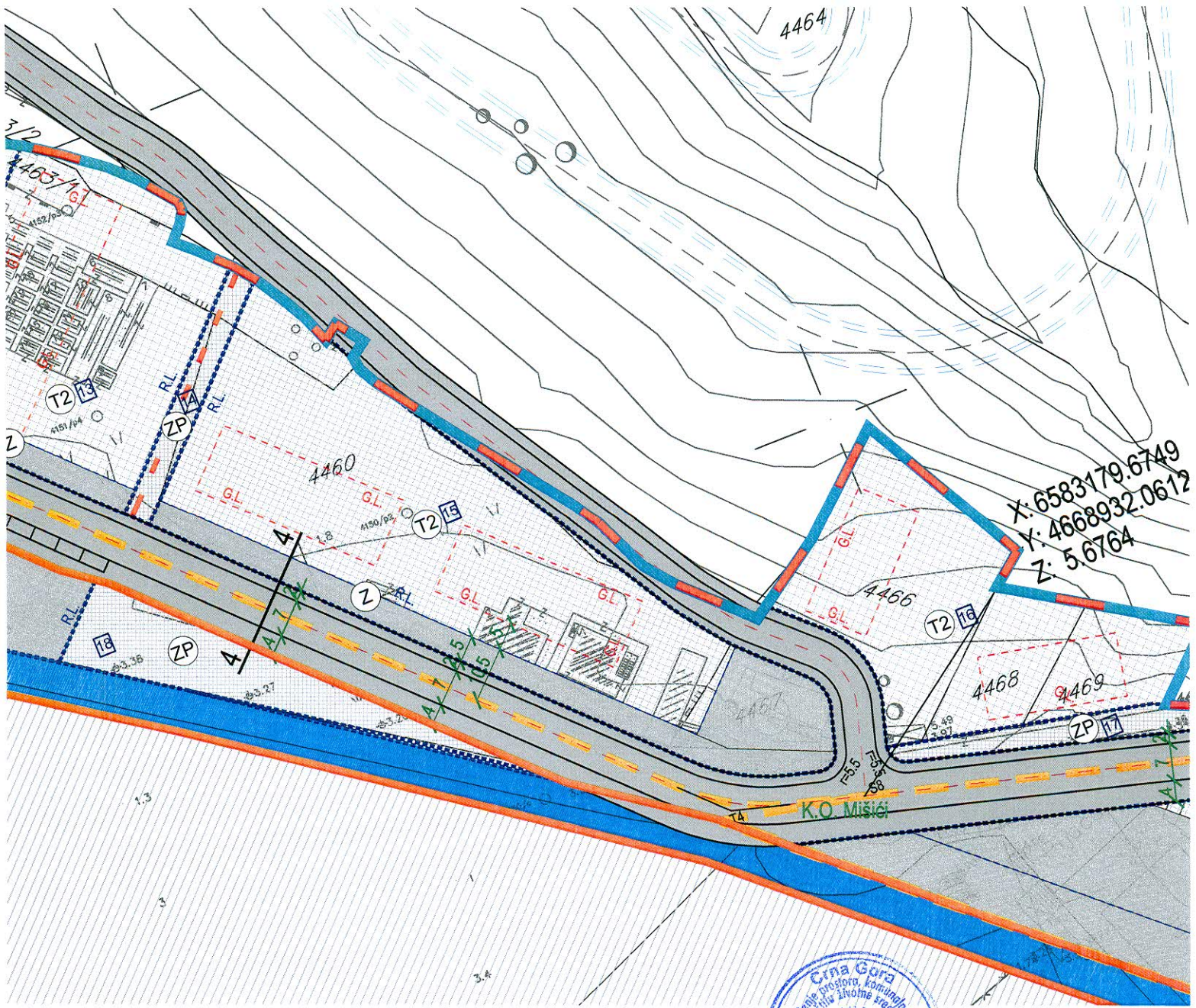


PRESJEK 4-4



PRESJEK 7-7





X: 6583179.6749
Y: 4668932.0612
Z: 5.6764



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 51

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI









LIST : ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

RAZMJERA: 1: 1 000

URB. ZONA 3, UP 1 DO UP 18 i URB.ZONA 4, UP 4 i UP 5

LEGENDA






GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA LOKACIJE JEDINSTVENOG IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKA ZONA
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE


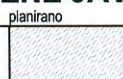





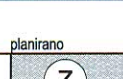
IZGRAĐENE POVRŠINE POVRŠINE ZA TURIZAM

- | postojeće | planirano | |
|---|---|------------------------------------|
|  |  | GRAND HOTEL |
|  |  | HOTEL |
|  |  | APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA |
|  |  | USLUŽNE DJELATNOSTI |

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

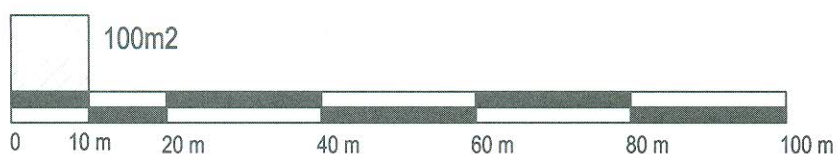
-  KOLSKE SABRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
-  PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  PRISTANIŠTA
-  ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

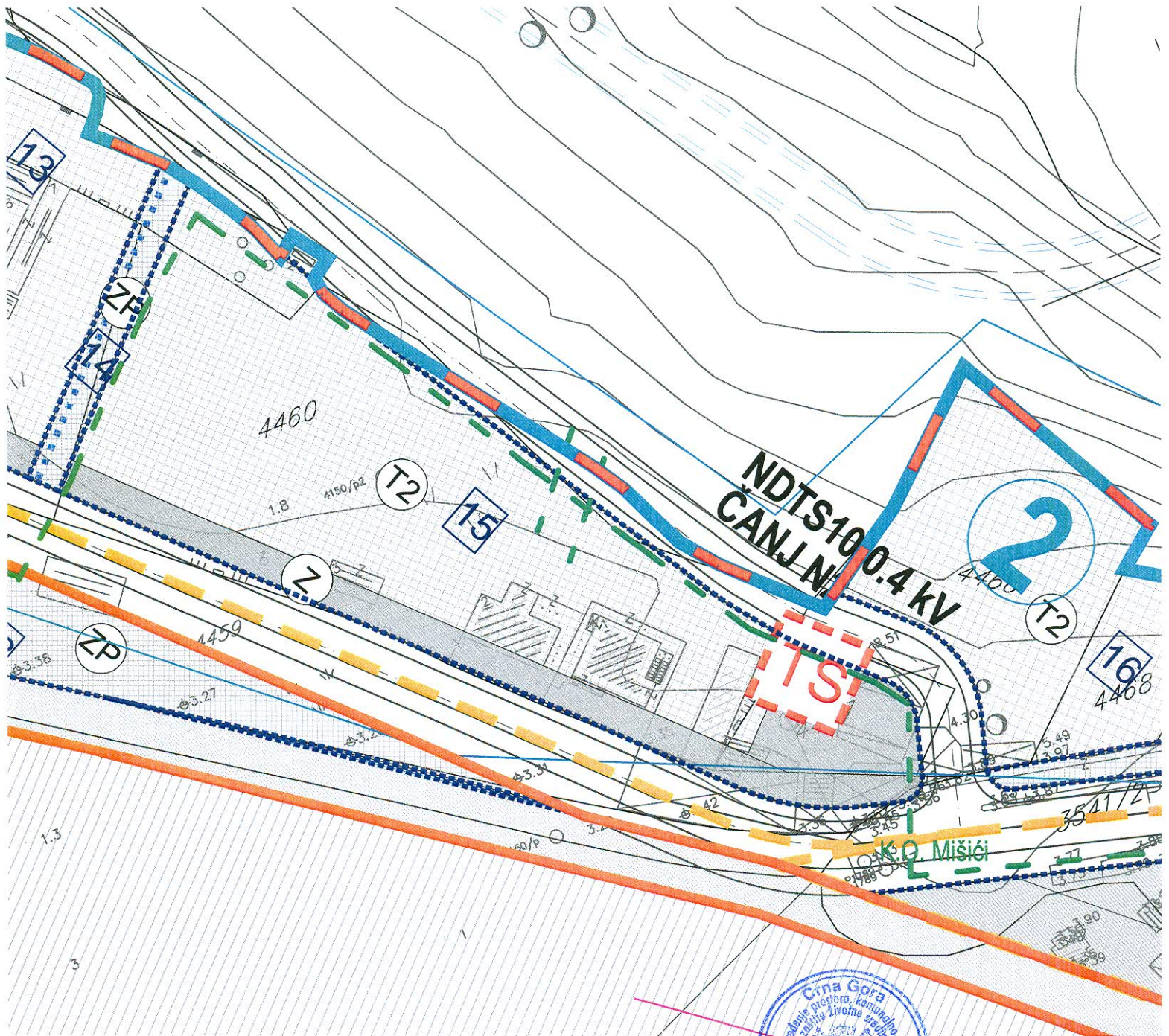
NEIZGRAĐENE POVRŠINE OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- | postojeće | planirano | |
|---|--|-----------------------------------|
|  |  | OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE |
|  |  | UREDENO KUPALIŠTE |
|  |  | JAVNO UREDEJENO ZELENILO - PARK |
|  |  | ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE |

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  PLANIRANA TS 10 / 0,4 KV
-  POSTOJEĆI 10KV KABLOVSKI VOD
-  PLANIRANI 10KV KABLOVSKI VOD
-  GRANICA ZONE NAPAJANJA
-  OZNAKA ZONE NAPAJANJA
-  10 KV VOD KOJI SE UKLANJA













DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 51

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
LIST : TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
RAZMJERA: 1: 1 000

URB. ZONA 3, UP 1 DO UP 18 i URB.ZONA 4, UP 4 i UP 5

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA LOKACIJE JEDINSTVENOG IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKA ZONA
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE POVRŠINE ZA TURIZAM

- | | |
|---|---|
| postojeće | planirano |
|  |  |





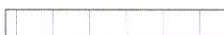
 GRAND HOTEL
- | | |
|---|---|
| postojeće | planirano |
|  |  |

 HOTEL
- | | |
|---|---|
| postojeće | planirano |
|  |  |


 APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
- | | |
|---|---|
| postojeće | planirano |
|  |  |


 USLUŽNE DJELATNOSTI


SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

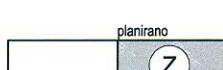
-  KOLSKE SABRAČAJNICE
-  PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
-  PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
-  PRISTANIŠTA
-  ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

NEIZGRAĐENE POVRŠINE OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- | | |
|-----------|--|
| planirano |  |
|-----------|--|

 OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- | | |
|-----------|--|
| postojeće |  |
|-----------|--|





 UREĐENO KUPALIŠTE
- | | |
|-----------|--|
| planirano |  |
|-----------|--|

 JAVNO UREDEJENO ZELENILO - PARK
- | | |
|-----------|--|
| planirano |  |
|-----------|--|

 ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE

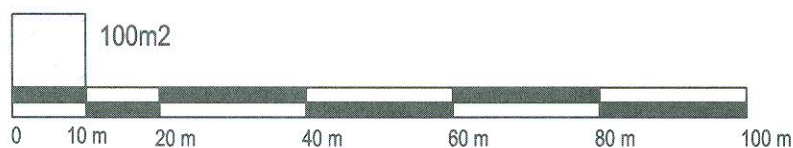
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

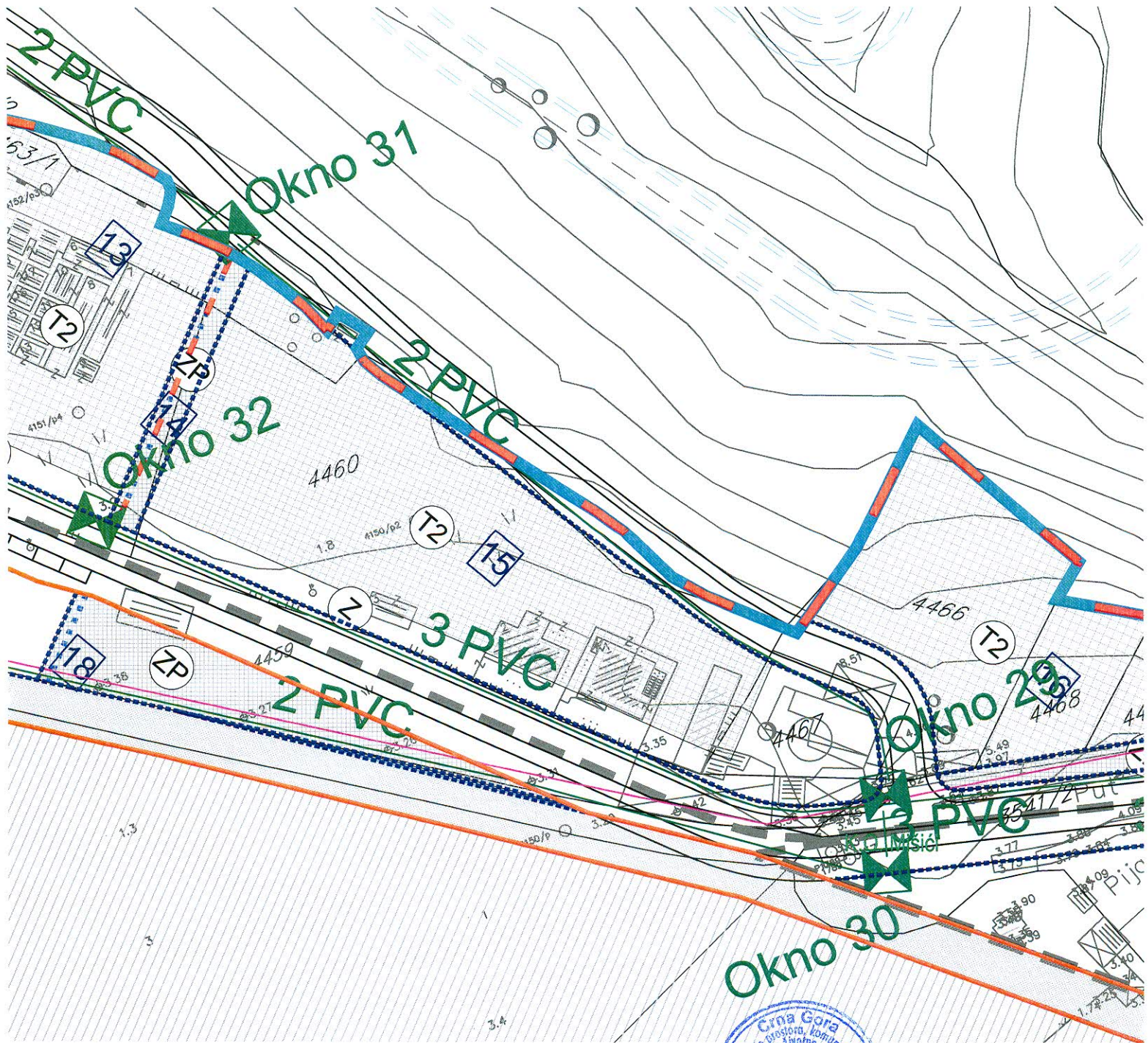
POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

-  TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
-  TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

-  TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆE OKNO KOJE SE REKONSTRUIŠE





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 51

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI









LIST : HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

RAZMJERA: 1: 1 000

URB. ZONA 3, UP 1 DO UP 18 i URB.ZONA 4, UP 4 i UP 5

LEGENDA






GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA LOKACIJE JEDINSTVENOG IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKA ZONA
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE




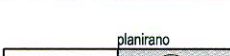
IZGRAĐENE POVRŠINE POVRŠINE ZA TURIZAM

- | postojeće | planirano | |
|---|---|------------------------------------|
|  |  | GRAND HOTEL |
|  |  | HOTEL |
|  |  | APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA |
|  |  | USLUŽNE DJELATNOSTI |

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  KOLSKE SABRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
-  PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  PRISTANIŠTA
-  ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

NEIZGRAĐENE POVRŠINE OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- | planirano | | |
|--|--------------------------------------|--|
|  | OTVORENE POPLOČANE
JAVNE POVRŠINE | |
|  | UREĐENO KUPALIŠTE | |
|  | JAVNO UREDEJENO ZELENILO
- PARK | |
|  | ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE | |

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  VODOVOD
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  FEKALNA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆI POTOTK

