



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-352-21

Bar, 10.03.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu »Čanj« D.O.O. iz Bara, 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 DSL »Sektor 51 Čanj« – izmjene i dopune (»Sl.list RCG« br.83/09), izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za lokaciju predviđenu za izradu idejnog urbanističko- arhitektonskog rješenja u okviru urbanističke zone 3 i dijela urbanističke zone 4 u zahvatu Studije lokacije za Sektor 51,

Opština Bar

1. LOKACIJA

Cjelovito idejno arhitektonsko urbanističko rješenje radi se za 20 urbanističkih parcela i to za urbanističke parcele od UP1 do UP18 u zoni 3 i urbanističke parcele UP4 i UP5 u zoni 4. Lokacija obuhvata katastarske parcele ili njihove djelove: 4374,4376,4472,**4378, 4379**, 4381, 4382,4383, 4384,4351/2,4386,4388,4389,4474,3541/2,3538/1,3538/2,3541/1,3546,4373,4375, 4364,4362,**4377**,4362,4360,4361,4339,4358,4380,4354,4355,4356,4357,4353/2,4384,4387, 4385/2,4351/1,4390,4391,4393,4392,4412,4395/2,4411,4395/2,4348/2,4396,4405,4406, 4407/1,4409,4413,4472/2, 4426,4427,4407/1,4404,4403,4408,4456/1,4455/1,4457/1, 4387, 4349 i 4459 (KO Mišići).

Urbanistička zona 3:

UP 1 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:

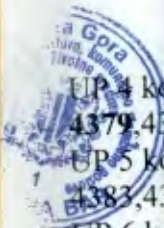
4374,4376,4472,**4378,4379**,4381,4382,4383,4384,4351/2,4386,4388,4389,4474,4472, 3541/2,3538/1,3538/2,3541/1,3546 (KO Mišići).

UP 2 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:

4373,4375,4472,4364,4362 (KO Mišići).

UP 3 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:

4377,4378,4379,4362,4360,4361,4339,4358,4380 (KO Mišići).



UP 4 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4379,4380,4381,4382,4383,4361,4359,4358,4354,4355,4356,4357 (KO Mišiči).

UP 5 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387,4353/2,4384 (KO Mišiči).

UP 6 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387, 4351/2 (KO Mišiči).

UP 7 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4351/2 (KO Mišiči).

UP 8 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4351/2,4386,4385/2 (KO Mišiči).

UP 9 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4351/2,4386,4385/2,4388 (KO Mišiči).

UP 10 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4351/2,4351/1,4385/2,4386,4388,4387,4389 (KO Mišiči).

UP 11 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4351/1,4387,4389,4390,4388,4391,4393,4392,4412 (KO Mišiči).

UP 12 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387,4390,4391,4395/2,4393,4390,4411,4412,4472,4474 (KO Mišiči).

UP 13 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387,4395/2,4348/2,4396,4405,4390,4393,4412,4411,4406,4407/1,4409,4413,4472,4472/2,442
6,4427 (KO Mišiči).

UP 14 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4396,4405,4406,4407/1,4404,4403,4408,4409,4410,4473/2,4426 (KO Mišiči).

UP 15 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4427,4456/1,4455/1,4426,4457/1,4459 (KO Mišiči).

UP 16 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4457/1,4459 (KO Mišiči).

UP 17 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4459 (KO Mišiči).

UP 18 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4459 (KO Mišiči).

Urbanistička zona 4:

UP 5 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387, 4349 (KO Mišiči).

UP 4 koja zahvata katastarske parcele ili njihove djelove:
4387 (KO Mišiči).

2. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA
urbanistička zona 3:

Urbanistička parcela UP 1 sa detaljnom namjenom: otvorene popločane javne površine.

Urbanistička parcela UP 2 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 3 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 4 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 5 sa detaljnom namjenom: javno uređjeno zelenilo/ park.

Urbanistička parcela UP 6 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 7 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 8 sa detaljnom namjenom: otvorene popločane javne površine.

Urbanistička parcela UP 9 sa detaljnom namjenom: javno uređjeno zelenilo/ park.

Urbanistička parcela UP 10 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 11 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 12 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 13 sa detaljnom namjenom: otvorene popločane javne površine.

Urbanistička parcela UP 14 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 15 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 16 sa detaljnom namjenom: javno uređeno zelenilo/ park.

Urbanistička parcela UP 17 sa detaljnom namjenom: uslužne djelatnosti.

Urbanistička parcela UP 18 sa detaljnom namjenom: javno uređeno zelenilo/ park.

urbanistička zona 4:

Urbanistička parcela UP 5 sa detaljnom namjenom: otvorene popločane javne površine.

Urbanistička parcela UP 4 sa detaljnom namjenom: javno uređeno zelenilo/ park.

3.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina lokacije iznosi **33 898,62** m², a koordinate tačaka kojima su definisane urbanističke

parcele u sklopu zahvata lokacije čitaju se u grafičkom prilogu na listu: - *Plan parcelacije,*

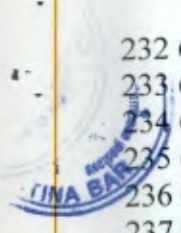
regulacije i nivelacije.

Urbanistička zona 3:

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 1

Br. X Y Br. X Y Br. X Y

178 6582609.38 4668989.54
179 6582606.43 4668990.37
196 6582614.24 4668988.29
197 6582624.03 4669022.97
198 6582631.47 4669036.81
199 6582652.49 4669063.21
200 6582659.57 4669072.42
201 6582675.58 4669092.69
202 6582698.83 4669115.83
203 6582734.07 4669130.24
204 6582763.97 4669133.23
205 6582798.33 4669129.48
206 6582813.86 4669127.76
207 6582858.13 4669124.95
208 6582880.55 4669116.62
209 6583065.84 4668990.59
210 6583147.73 4668931.70
211 6583216.51 4668870.39
212 6583331.72 4668767.68
213 6583337.98 4668760.71
214 6583382.30 4668711.30
215 6583388.09 4668704.84
216 6583396.96 4668694.96
217 6583419.01 4668665.53
218 6583425.88 4668652.46
219 6583442.99 4668601.83
220 6583438.28 4668557.14
221 6583433.58 4668560.20
222 6583415.56 4668532.55
223 6583407.09 4668519.57
224 6583410.63 4668517.27
225 6583410.33 4668520.33
226 6583411.08 4668520.42
227 6583415.34 4668526.73
228 6583418.07 4668530.92
229 6583434.45 4668556.05
230 6583439.06 4668553.04
231 6583441.78 4668557.22



- 232 6583445.83 4668602.79
- 233 6583438.89 4668623.33
- 234 6583428.73 4668653.42
- 235 6583421.41 4668667.33
- 236 6583399.36 4668696.76
- 237 6583393.65 4668710.62
- 238 6583391.48 4668713.11
- 239 6583343.93 4668766.05
- 240 6583337.38 4668773.36
- 241 6583221.83 4668876.36
- 242 6583163.30 4668928.54
- 243 6583152.74 4668937.95
- 244 6583070.43 4668997.14
- 245 6583055.68 4669007.17
- 246 6583050.62 4669010.61
- 247 6582985.85 4669054.67
- 248 6582972.17 4669063.97
- 249 6582904.88 4669109.74
- 250 6582885.05 4669123.23
- 251 6582858.83 4669132.92
- 252 6582848.08 4669133.60
- 253 6582820.51 4669135.35
- 254 6582814.41 4669135.74
- 255 6582809.13 4669136.13
- 256 6582799.29 4669137.43
- 257 6582792.42 4669138.18
- 258 6582764.22 4669141.23
- 259 6582757.46 4669141.38
- 260 6582731.81 4669137.91
- 261 6582720.84 4669134.34
- 262 6582707.75 4669129.86
- 263 6582699.06 4669125.51
- 264 6582698.58 4669125.22
- 265 6582694.24 4669122.38
- 266 6582688.73 4669118.05
- 267 6582670.94 4669099.78
- 268 6582654.46 4669078.85
- 269 6582642.31 4669063.27
- 270 6582640.44 4669060.92
- 271 6582625.32 4669041.94
- 272 6582616.32 4669025.11
- 273 6582613.38 4669014.78
- 274 6582611.62 4669008.60

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 2

Br. X Y

- 268 6582654.46 4669078.85
- 269 6582642.31 4669063.27
- 275 6582631.57 4669125.69
- 277 6582606.69 4669096.94

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 3

Br. X Y

- 267 6582670.94 4669099.78

268 6582654.46 4669078.85

275 6582631.57 4669125.69

278 6582649.46 4669143.74

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 4

Br. X Y

266 6582688.73 4669118.05

267 6582670.94 4669099.78

278 6582649.46 4669143.74

279 6582672.07 4669152.14

280 6582669.44 4669151.66

281 6582665.93 4669151.61

282 6582662.50 4669152.22

283 6582660.63 4669152.85

284 6582657.93 4669152.29

285 6582654.32 4669148.64

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 5

Br. X Y

264 6582698.58 4669125.22

265 6582694.24 4669122.38

266 6582688.73 4669118.05

279 6582672.07 4669152.14

286 6582682.15 4669158.84

287 6582679.78 4669156.27

288 6582676.64 4669154.00

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 6

Br. X Y

261 6582720.84 4669134.34

262 6582707.75 4669129.86

263 6582699.06 4669125.51

264 6582698.58 4669125.22

286 6582682.15 4669158.84

289 6582718.68 4669138.75

290 6582702.85 4669171.16

291 6582693.67 4669169.96

292 6582687.52 4669168.15

293 6582685.57 4669166.34

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 7

Br. X Y

289 6582718.68 4669138.75

290 6582702.85 4669171.16

294 6582751.03 4669154.55

295 6582738.39 4669180.42

296 6582728.81 4669178.42

297 6582721.13 4669176.49

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 8

Br. X Y

259 6582757.46 4669141.38

260 6582731.81 4669137.91

261 6582720.84 4669134.34

289 6582718.68 4669138.75

294 6582751.03 4669154.55

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 9

Br. X Y

258 6582764.22 4669141.23

259 6582757.46 4669141.38

295 6582738.39 4669180.42

298 6582744.45 4669181.68

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 10

Br. X Y

257 6582792.42 4669138.18

258 6582764.22 4669141.23

298 6582744.45 4669181.68

299 6582768.68 4669186.75

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 11

Br. X Y

253 6582820.51 4669135.35

254 6582814.41 4669135.74

255 6582809.13 4669136.13

256 6582799.29 4669137.43

257 6582792.42 4669138.18

299 6582768.68 4669186.75

300 6582792.92 4669191.82

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 12

Br. X Y

252 6582848.08 4669133.60

253 6582820.51 4669135.35

300 6582792.92 4669191.82

301 6582817.16 4669196.88

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 13

Br. X Y

249 6582904.88 4669109.74

250 6582885.05 4669123.23

251 6582858.83 4669132.92

252 6582848.08 4669133.60

301 6582817.16 4669196.88

302 6582941.00 4669145.09

303 6582929.81 4669156.52

304 6582897.05 4669124.47

305 6582864.63 4669190.83

306 6582847.73 4669174.43

307 6582843.53 4669178.71

308 6582861.81 4669196.60

309 6582857.01 4669206.43

310 6582849.36 4669203.61

Kordinate tačaka kojima je definisana UP 14

Br. X Y

303 6582929.81 4669156.52

304 6582897.05 4669124.47

305 6582864.63 4669190.83

308 6582861.81 4669196.60

309 6582857.01 4669206.43

311 6582896.48 4669190.58

312 6582890.84 4669198.49

313 6582882.51 4669204.64

314 6582873.29 4669207.76

315 6582865.02 4669208.16

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 15

Br. X Y

248 6582972.17 4669063.97

249 6582904.88 4669109.74

302 6582941.00 4669145.09

316 6582996.96 4669087.90

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 16

Br. X Y

247 6582985.85 4669054.67

248 6582972.17 4669063.97

316 6582996.96 4669087.90

317 6583008.14 4669076.47

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 17

Br. X Y

246 6583050.62 4669010.61

247 6582985.85 4669054.67

317 6583008.14 4669076.47

318 6583062.60 4669022.34

319 6583057.04 4669026.49

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 18

Br. X Y

244 6583070.43 4668997.14

245 6583055.68 4669007.17

246 6583050.62 4669010.61

318 6583062.60 4669022.34

320 6583067.11 4669018.35

321 6583064.89 4669020.61

322 6583111.80 4668968.21

323 6583127.05 4668957.09

urbanistička zona 4:

Koordinate tačaka kojima je definisana UP4

Br. X Y

339 6582788.22 4669207.69

340 6582809.68 4669212.18

341 6582801.47 4669228.98

342 6582795.46 4669217.62

Koordinate tačaka kojima je definisana UP5

Br. X Y

340 6582809.68 4669212.18

341 6582801.47 4669228.98

343 6582824.63 4669215.30

344 6582829.36 4669221.82

345 6582826.78 4669246.19

346 6582825.36 4669245.93

347 6582805.10 4669235.00

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih

parcela preko koordinata tačaka za svih 20 predmetnih parcela. Na istom grafičkom prilogu

definisan je položaj gradjevinske i regulacione linije za parcele na kojima je planirana gradnja

objekata. Gradjevinske linije na parcelama sa namjenom uslužne djelatnosti su definisane

slijedećim koordinatama tačaka:

Br. X Y

1 6582583.78 4669068.53
2 6582596.88 4669075.47
3 6582600.30 4669076.66
4 6582602.59 4669082.24
5 6582579.89 4669103.70
6 6582586.84 4669111.29
7 6582580.89 4669131.60
8 6582580.52 4669134.40
9 6582601.01 4668996.68
10 6582606.00 4669014.32
11 6582601.85 4669018.05
12 6582604.87 4669028.72
13 6582614.07 4669047.12
14 6582626.24 4669062.50

Br. X Y

15 6582631.60 4669069.27
16 6582643.68 4669073.58
17 6582654.46 4669078.85
18 6582633.38 4669121.97
19 6582622.62 4669116.66
20 6582659.26 4669096.36
21 6582670.04 4669101.62
22 6582651.60 4669139.36
23 6582640.82 4669134.09
24 6582675.56 4669117.67
25 6582686.34 4669122.94
26 6582673.17 4669149.90
27 6582662.39 4669144.63
28 6582697.12 4669128.21
29 6582707.90 4669133.48
30 6582694.73 4669160.43
31 6582683.95 4669155.17
32 6582716.05 4669144.14
33 6582748.39 4669159.94
34 6582743.13 4669170.73
35 6582710.78 4669154.92
36 6582777.74 4669140.89
37 6582788.52 4669146.16
38 6582770.08 4669183.90
39 6582759.30 4669178.63
40 6582804.57 4669140.65
41 6582815.35 4669145.92
42 6582794.28 4669189.04
43 6582783.50 4669183.77
44 6582834.03 4669135.01
45 6582844.82 4669140.28
46 6582818.47 4669194.19
47 6582807.69 4669188.92
48 6582880.75 4669157.83
49 6582895.07 4669164.83
50 6582916.07 4669143.08

51 6582924.65 4669151.48
52 6582871.73 4669206.30
53 6582861.87 4669196.59
54 6582909.68 4669114.44
55 6582913.87 4669110.15
56 6582931.38 4669127.28
57 6582939.77 4669118.71
58 6582922.27 4669101.58
59 6582926.51 4669097.24
60 6582943.97 4669114.42
61 6582978.84 4669078.78
62 6582972.48 4669072.55
63 6582976.67 4669068.26
64 6582996.85 4669088.01
65 6582992.65 4669092.30
66 6582987.42 4669087.17
67 6582952.55 4669122.81
68 6582957.78 4669127.93
69 6582953.59 4669132.22
70 6582948.35 4669127.10
71 6582939.96 4669135.68
72 6582945.19 4669140.80
73 6582941.00 4669145.09
74 6582987.96 4669056.73
75 6582992.16 4669052.44
76 6582998.52 4669058.66
77 6583032.09 4669024.36
78 6583040.67 4669032.75
79 6583007.11 4669067.05
80 6583012.34 4669072.17
81 6583008.15 4669076.46
82 6582956.42 4669159.90
83 6582967.53 4669148.38
84 6582984.38 4669164.87
85 6582973.08 4669176.20
86 6582978.64 4669136.87
87 6582989.76 4669125.36
88 6583001.66 4669137.00
89 6582991.70 4669149.65
90 6583000.87 4669113.85
91 6583011.98 4669102.33
92 6583027.87 4669117.88
93 6583013.60 4669126.30
94 6583023.09 4669090.82
95 6583034.20 4669079.31
96 6583067.26 4669111.65
97 6583056.02 4669123.05
98 6583048.89 4669064.30
99 6583055.11 4669057.73
100 6583059.90 4669052.69
101 6583093.24 4669085.32
102 6583087.19 4669091.46

103 6583082.05 4669096.66
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
112 6583182.32 4668968.43
113 6583190.82 4668959.95
114 6583208.49 4668977.64
115 6583199.99 4668986.13
116 6583206.05 4668936.82
117 6583218.83 4668934.19
118 6583231.47 4668931.59
119 6583233.89 4668943.39
120 6583208.46 4668948.60

USLUŽNE DJELATNOSTI (US)

Gradjevske linije su definisane koordinatama tačaka za parcele sa namjenom uslužne djelatnosti. Gradjevska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Prilikom projektovanja treba koristiti module 6x6m naime minimalna širina objekta može biti 6m a maksimalna 12 m.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara suterani 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.

Nadstrešnice, nadkrivene nadkrivene terase na terenu, stepeništa kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL). 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.

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.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući već predstavljaju preporuku.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za sve parcele sa namjenom uslužne djelatnosti.

osnovni urbanistički parametri koji su studijom određeni za uslužne djelatnosti:

o indeks zauzetosti 0.4

o indeks izgradjenosti 0.4

o maksimalna spratnost P-P+1 (max 6 m)

Prikaz za sve parcele sa namjenom uslužne djelatnosti:

Urb. parcela

Površina

urbanističke

parcele

/m²/

maksimalno

dozvoljeni indeks

zauzetosti

maksimalno

dozvoljena zauzetost

parcele /m²/

maksimalni dozvoljeni

indeks izgradjenosti

maksimalno

dozvoljena BRGP

/m²/

maksimalno

dozvoljenaspratnost

2 1,441.22 0.40 576.49 0.40 576.49 P do P+1 max

6m

3 1,212.64 0.40 485.06 0.40 485.06 P do P+1

max 6m

4 1,090.93 0.40 436.37 0.40 436.37 P do P+1

max 6m

6 999.90 0.40 399.96 0.40 399.96 P do P+1

max 6m

7 1,178.93 0.40 471.57 0.40 471.57 P do P+1 max

6m

10 1,188.79 0.40 475.52 0.40 475.52 P do P+1

max 6m

11 1,407.44 0.40 562.98 0.40 562.98 P do P+1

max 6m

12 1,599.31 0.40 639.72 0.40 639.72 P do P+1

max 6m

14 2,770.51 0.40 1,108.20 0.40 1,108.20 P do P+1

max 6m

15 3,394.09 0.40 1,357.64 0.40 1,357.64 P do P+1

max 6m

17 1,803.13 0.40 721.25 0.40 721.25 P do P+1

max 6m

UKUPNO: 18,086.89 7,234.76 7,234.76

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

prilikom izrade idejnog rješenja na svakoj od parcela treba ostvariti maksimalan kapacitet koji je dat u

ovoj Studiji lokacije.

Na parcelama sa namjenom otvorene javne površine i javno uređeno zelenilo/ park nije planirana izgradnja objekata.

4.3 USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA, IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO

OBLIKOVANJE

OBJEKATA

USLUŽNE DJELATNOSTI (US)

Cjelovitim idejno arhitektonskim rješenjem biće oblikovno i funkcionalno povezane sve pojedinačne lokacije u okviru urbanističke zone 3 i dijela urbanističke zone 4. Preporuka je da oblikovanje objekata treba da proizadje iz stvarnog potencijala lokacije, blizine mora, orijentacije, osunčanja i sl, potom iz upotrebe savremenih materijala i logičnog funkcionisanja zaledja plaže.

- Izgradnja na parcelama sa namjenom uslužne djelatnosti je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.
- Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.
- Preporučuje se izgradnja ravnih krovova sa ozelenjenim krovnim baštama. Ukoliko se grade kosi krovovi nagib krovnih ravni treba da je do 23°.
- 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.
- Posebnu pažnju posvetiti ozelenjavanju dijela urbanističke parcele *zelenilo uz turističke objekte* koje je kao zona dato u grafičkom prilogu *Plan namjene površina*.
- 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.
- Objekat uslužnih djelatnosti mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina. Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se: zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.
- 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 si. 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.
- Posebno treba analizirati, sa svih aspekata, Veliki Potok, čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora DUP-a Čanj II i šire, ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“, direktno izlivaju na Čanjsku plažu- more. Obzirom da potok kod pojave velikih kiša, svojim nanosom, ima uticaja na stvaranje pješčane plaže, neophodno je iznalaziti optimalna rješenja kod tretmana potoka posebno u dijelu kontakta sa plažom. Naime sa punom pažnjom prilikom projektovanja zaladje plaže treba tretirati pridodne, gore opisane, vodotokove.

OTVORENE POPLOČANE JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

Otvorene popločane javne pješačke površine u zoni 3 i u dijelu zone 4 čine: obalno šetalište, proširenje obalnog šetališta i trg.

Otvorene popločane javne površine treba izvesti tako da se oblikom i materijalom prilagode prirodnoj plaži, da se osigura veza s funkcionalnom zaledjem plaže i javnim parkiralištima.

- Iz obalno šetalište kao njen sastavni dio izvode se prateći sadržaji (mali trgovi,

sjedenje, sportske aktivnosti, veze na biciklističke, pješačke i druge staze).

Planirati adekvatnu rasvjetu kao bi se prostor mogao koristiti i u večernjim satima. Rasvjeta treba biti štedna (koristiti solarnu energiju).

Uredene otvorene ambijente opremiti klupama, ležaljka, svjetiljkama, česmama zidicama, manjim platformama za sunčanje isl.

Prilikom uređenja terena nije dozvoljena izgradnja podzida visine preko 100cm .

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele.

Pravac pružanja šetališta prpratiti adekvatnom signalizacijom (ekološkom i primjerenom obikovnom) te obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost.

Obalno šetalište potrebno je prema morskoj strani na izloženim djelovima zaštititi kamenim zidicem/autohtonom transparentnom i klimatski otpornom vegetacijom (tamarisi i sl).

Postojeće zelenilo uz šetalište zadržava se, dopunjava novim i sadržajno se oplemenjuje te stvaraju zelene oaze koje dopunjavaju fasadu obale. Šetalište treba oblikovati u skladu sa okruženjem; treba biti izvedeno u prirodnim materijalima i položeno pažljivo prateći konfiguraciju terena.

Završnu obradu hodnih staza potrebno je prijedvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (šljunak, kamene ploče, i dr.) ili izuzetno od montažnih elemenata u urbanom dijelu-zoni planiranog trga i uslužnih djelatnosti, koji će biti obloženi prirodnim materijalima. Pristup svim zainteresovanim korisnicima, naročito osobama s posebnim potrebama mora biti neometan. Obzirom da je šetalište u sklopu UP 1 u urbanističkoj zoni br. 3 jedan dio-nastavak obalnog šetališta, njegovo oblikovanje(materijali, signalizacija i ostalo) treba da proizadju iz već izvedenog dijela šetališta (ukoliko ga ima) kako bi zajedno predstavljali integralni dio ukupne šetališne površine.

Preporuka je da prilikom izrade cjelovitog idejnog arhitektonsko urbanističkog projekta za opisane urbanističke parcele (20 urb. parcela) treba uzeti u obzir infrastrukturne punktove vezane za plažu (vidi grafički prilog 15a *Plan oblika sa tretmanom plaže*), naime treba ih predvidjeti kao sastavni dio obalnog šetališta ka plaži.

Zona šetališta neposredno uz plažu sastavni dio je cjelovitog idejnog projektnog rješenja, a glavne projekte vezane za pojedinačne urbanističke parcele moguće je realizovati po etapama i prioritetima od javnog interesa.

ZELENE POVRŠINE UZ TURISTIČKE OBJEKTE (Z)

Zelenilo se nalazi u okviru urbanističkih parcela i ima dvojaku funkciju - predstavlja zaštitu i dopunu javnim pješačkim komunikacijama i dopunu turističkim sadržajima na parcelama. Prilikom izrade idejnog rješenja za pješačke javne komunikacije može se dio ovih površina uključiti u obuhvat projekta radi definisanja jedinstvenog pejzažnog uređenja. U okviru ove namjene nije dozvoljena gradnja objekata.

JAVNO UREDJENO ZELENILU / PARK (ZP)

Parkovske površine opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom. U parkovima nije dozvoljena izgradnja objekata i postavljenje privremenih objekata. Planirati pješačke staze/ stepenuišta sa proširenjima za odmor ili sunčanje. Površine imaju javno korišćenje.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta na parcelama sa namjenom US (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. Potreban broj PGM (parkirališno garažnih mjesta) utvrđuje se po kriterijumu a u zavisnosti od uslužne djelatnosti:

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP takodje ukoliko investitor ne obezbijedi dovoljan broj parking mjesta moguće je da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom i time obezbijedi nedostajući broj PGM. (Naime

prilikom plaćanja komunalne takse opštini za uređenje gradsko građevinskog zemljišta utvrdjuje se da li je obezbijedjen dovoljan broj parking mjesta ukoliko nije za nedostajući broj se plaća naknada.)

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanizacione, elektro i tk nstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

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.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke mikrozonizacije (izvor GUP Bara do 2020), predmetna zona se nalazi u zoni VIII a, nestabilno. U ovoj zoni su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim

US

Tip djelatnosti

Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m² BRP (PGM/100 m²)

Restoran, kafana

3

60% na

otvorenom

prostoru

Caffe bar, slastičarnica i sl.

3

na otvorenom

prostoru,

najmanje 2 PGM

Poslovanje 1,5

Trgovina

3

najmanje 20% na

otvorenom

prostoru

uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera.

Podobnost za urbanizaciju

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.

Klimatske karakteristike

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 ljetnim 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 1 l/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%),

istoksjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

8. 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. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških

istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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.

9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) 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 i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,

□ 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).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejzonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti 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 lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Napomena: SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Faze realizacije uslovljene su infrastrukturnim opremanjem zemljišta.

I FAZA

Prvu fazu čine dvije međusobno 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 UPI u urbanističkoj zoni 5 i gradnja hotela.

U tekstualnom dijelu Plana 3. *Saobraćaj i tehnička infrastruktura*, u pojedinačnim fazama, opisana je faznost infrastrukturnog opremanja zemljišta. Naime, infrastrukturno opremanje podijeljeno je na dvije faze. Prva faza (faza I a) je preduslov za realizaciju faze II i vezana je za infrastrukturu.

Prva faza za pojedinačnu infrastrukturu:

- Saobraćajna infrastruktura
Izgradnja pristupne saobraćajnice / saobraćajnica 1/.

- Hidrotehnička infrastruktura
Obuhvata realizaciju primarnih hidrotehničkih instalacija, koje predstavljaju uslov da bi se planirani prostor sa svojim sadržajem mogao priključiti i funkcionisati u sklopu javnog hidrotehničkog sistema. (*Vodovod* /obuhvata primarne cjevovode gradske vodovodne mreže, što u ovom slučaju podrazumijeva realizaciju planiranih cjevovoda DN 150 mm, DN 200 mm sa trasama u pješačkim stazama planiranih saobraćajnica/; *Fekalna kanalizacija* /obuhvata realizaciju primarnih gravitacionih kolektora DN 300mm i DN 250mm sa trasama u planiranim saobraćajnicama sa izradom planirane prepumpne stanice na trasi obalnog kolektora/; *Atmosferska kanalizacija* /obuhvata realizaciju planiranih kolektora atmosferskih voda (DN 300 mm, L= 1.600,0 m), koji su trasirani planiranim saobraćajnicama/).

- Elektroenergetska infrastruktura

U prvoj fazi planirano je polaganje kablovskog voda koji će obezbijediti da se dio potrebne snage dovede do zahvata lokacije, izgradnja TS Čanj N4 na mjestu sadašnje TS Čanj 2 priključene na postojeću mrežu. Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje hotela, nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

- Telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavne saobraćajnice, i to sa 6 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 100 metara i sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 2700 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 15 komada.

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.

U daljem tekstu prikazana je rekapitulacija ukupnih ulaganja u infrastrukturno opremanje po fazama, proizašla iz ekonomske analize sa tržišnom projekcijom za DSL Čanj.

Napomena: Za sve urbanističke parcele (18 urb. parcela) u zoni 3 i za dvije urb. parcele u zoni 4 uslov za izdavanje urbanističko tehničkih uslova je izrada jedinstvenog idejnog arhitektonsko urbanističkog rješenja na osnovu koga će se izdavati uslovi za pojedinačne parcele. Lokacija za koju se radi jedinstveno idejno arhitektonsko urbanističko rješenje je podijeljena na 20 urbanističkih parcela: 11 parcela sa pretežnom namjenom uslužne djelatnosti, 5 parcele čija je pretežna namjena zelenilo i 4 parcele čija je pretežna namjena otvorene popločane javne površine.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i:

- izvod iz **DSL »Sektor 51 Čanj«**, broj 032-07-dj-352-21 od 10.03.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;

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

Samostalni savjetnik,
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.

Orlandić Branko

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

SEMOURTALLI

