



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-352-128
Bar, 02.06.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu **d.o.o »Hamero« 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 LSL »Hamero Resort« (»Sl.list CG« br. 35/08), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na **urbanističkoj parceli broj 1**, koja obuhvata kompletnu površinu zahvata, odnosno na građevinskim parcelama od **GP-1 do GP-10**, po LSL »Hamero Resort«, koje čine katastarske parcele br. 2299/1 i 2299/5 KO Pečurice.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: d.o.o »Hamero« iz Bara.

Lokacija: Parcela na kojoj treba da se izgrade predmetni stambeno-turistički objekti *HAMERO RESORT* nalazi se u zahvatu LSL »Hamero Resort«, odnosno na katastarskim parcelama broj-2299/1 i broj-2299/5 KO-Pecurice, u Baru.

2. Namjena objekta: Objekti namjenjeni za turističko stanovanje sa pratećim sadržajima.

Prema razvojnim potrebama u okviru ovog plana, na ovom prostoru treba planirati:

- izgradnju stambeno turističkih objekata tipa bungalova, vila, apartmana i hotela, spratnosti max S-P+3+Pk, u zavisnosti od uslova terena;
- izgradnju jednog poslovnog objekta spratnosti max S+P-Pk, sa poslovno-uslužnom namjenom;
- izgradnju infrastrukturnih objekata (hidrotehničke instalacije, PTT, elektroinstalacije) sa mogućnostima alternativnog snabdjevanja;
- pristupnu saobraćajnicu sa priključkom na magistralni put Bar-Ulcinj;
- unutrašnju saobraćajnu infrastrukturu koja omogućava pristup svim objektima I dovoljan broj parking prostora za vozila;
- uređenje slobodnih površina;



Nabavit objekta: Na formiranoj urbanističkoj parceli, odnosno formiranim građevinskim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:
Namjena objekta je turističko stanovanje, gdje su realizovane sve funkcije koje su uobičajene za jedan ovakav sistem.

Urbanistička parcela broj-1. obuhvata kompletnu površini zahvata plana.
Objekti su planirani kao Stambeno-Turisticki Objekti /turisticko stanovanje/.

U cilju efikasnije i fazne izgradnje planiranih objekata i uredjenja lokacije, Urbanistička parcela broj-1. je podijeljena na više djelova urbanisticke parcele, oznacenih kao Gradjevinske Parcele od GP-1 do GP-10. na kojima se mogu izvoditi pojedinačni zahvati odnosno graditi planirani objekti.

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.	34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA-1.	4.870,00 m²
OBJEKAT HOTEL	S + P + 3 + Pk
TURISTICKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT-HOTEL	
URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-1
KATASTARSKE PARCELE	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA UP-1	34.560,00 m ²
POVRSINA GP-1	4.870,00 m ²
OBJEKAT	OBJEKAT HOTEL
NAMJENA OBJEKTA	HOTEL
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 48 m, 10 x 24 m, 10 x 10 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P - S + P + 3 + Pk
KRILO-A	1.815,00 m²
(Usluzno poslovni dio: hol, recepcija, menjacnica, banka, i sl.)	
KRILO-B	3.410,00 m²
(Smestajni dio: smestajne jedinice, apartmani, i sl.)	
KRILO-C	585,00 m²
(Usluzno poslovni dio: restoran sa terasom, i sl.)	
ULAZ	95,00 m²
POVRSINA PRIZEMLJA	1.435,00 m²
POVRSINA OBJEKTA-BGP	5.905,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,30
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,22
BAZEN	225,00 m²

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.	34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA-2.	2.300,00 m²
STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE /turisticko stanovanje/	



OBJEKTI *VILA TIP-A* KOMADA-6

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-2
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-2	2.300,00 m ²
OBJEKAT	*VILA TIP-A*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE OBJEKAT
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10 x 16 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P + Pk
POVRSINA SUTERENA	110,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
POVRSINA POTKROVLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	310,00 m ²
<u>UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-2</u>	
POVRSINA PRIZEMLJA -BGP	600,00 m ²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP	960,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	1.860,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,42
INDEKS IZGRADJENOSTI	0,81

<u>URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.</u>	34.560,00 m ²
<u>GRADJEVINSKA PARCELA-3.</u>	1.730,00 m ²
STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE /turisticko stanovanje/	

OBJEKTI *VILA TIP-B* KOMADA-6

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-3
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1.	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-3.	1.730,00 m ²
OBJEKAT	*VILA TIP-B*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE OBJEKAT
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	50,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	150,00 m ²

<u>UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-3.</u>	
POVRSINA PRIZEMLJA -BGP	600,00 m ²



IZGRADJENA POVRSINA -BGP	600,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	900,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,35
INDEKS IZGRADJENOSTI	0,52

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.	34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA-4.	2.655,00 m²
STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE /turisticko stanovanje/	

OBJEKTI *VILA TIP-A* KOMADA-4	
URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-4
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5.
POVRSINA PARCELE UP-1.	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-4.	2.655,00 m ²

OBJEKAT	*VILA TIP-A*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10 x 16 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P +Pk
POVRSINA SUTERENA	110,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
POVRSINA POTKROVLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	310,00 m ²

OBJEKTI *VILA TIP-B* KOMADA-1	
OBJEKAT	*VILA TIP-B*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10 x 11.5 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	65,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	165,00 m ²

OBJEKTI *VILA TIP-B** KOMADA-1	
OBJEKAT	*VILA TIP-B**
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	50,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	150,00 m ²

UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-4.	
POVRSINA PRIZEMLJA-BGP	600,00 m ²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP	855,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	1.555,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,32
INDEKS IZGRADJENOSTI	0,58



URBANISTICKA PARCELA BROJ-1. 34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA-5. 2.570,00 m²
STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE /turisticko stanovanje/

OBJEKTI *VILA TIP-A* KOMADA-5

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-5.
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1.	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-5.	2.570,00 m ²

OBJEKAT	*VILA TIP-A*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10 x 16 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P +Pk
POVRSINA SUTERENA	110,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
POVRSINA POTKROVLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	310,00 m ²

OBJEKTI *VILA TIP-B'* KOMADA-1

OBJEKAT	*VILA TIP-B'*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	50,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	150,00 m ²

UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-5

POVRSINA PRIZEMLJA -BGP	600,00 m ²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP	900,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	1.700,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,35
INDEKS IZGRADJENOSTI	0,66

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1. 34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA- 6 5.495,00 m²
Stambeno-Turisticki Objekti Vile, Apartmani /turisticko stanovanje/

OBJEKTI *VILA TIP-B* KOMADA-6

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-6.
KATASTARSKA PARCELA	broj-2298/6. 2299/1. 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE GP-6.	5.495,00 m ²
OBJEKAT	*VILA TIP-B*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10x 11.5 m



SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	65,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
BGP OBJEKTA	165,00 m ²

OBJEKTI *APARTMANI TIP-C* KOMADA-3

OBJEKAT	*APARTMANI TIP-C*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 20 m - 11.5 x 20 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P + 3 + Pk
POVRSINA SUTERENA	130,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	215,00 m ²
POVRSINA SPRATA	215,00 m ²
POVRSINA POTKROVLJA	215,00 m ²
BGP OBJEKTA	1.205,00 m ²

OBJEKTI *APARTMANI TIP-C KOMADA-2**

OBJEKAT	*APARTMANI TIP-C**
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	14 x 20 m - 16 x 20 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P + 3 + Pk
POVRSINA SUTERENA	130,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	295,00 m ²
POVRSINA SPRATA	295,00 m ²
POVRSINA POTKROVLJA	295,00 m ²
BGP OBJEKTA	1.605,00 m ²

UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-6.

POVRSINA PRIZEMLJA-BGP	1.835,00 m ²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP	2.075,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	9.420,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,38
INDEKS IZGRADJENOSTI	1,71
BAZEN	135,00 m ²

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1. 34.560,00 m²

GRADJEVINSKA PARCELA-7 6.065,00 m²

STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE LUX
/turisticko stanovanje/

OBJEKTI *VILA LUX TIP-D* KOMADA-12

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-7.
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE GP-7.	6.065,00 m ²
OBJEKAT	*VILA LUX TIP-D*



NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 12 m - 12 x 12.4 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P
POVRSINA SUTERENA	90,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	120,00 m ²
BGP OBJEKTA	210,00 m ²

<u>UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-7</u>	
POVRSINA PRIZEMLJA-BGP	1.440,00 m ²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP	1.800,00 m ²
POVRSINA OBJEKATA-BGP	2.520,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0,30
INDEKS IZGRADJENOSTI	0,42
BAZEN	110,00 m ²

<u>URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.</u>	34.560,00 m ²
<u>GRADJEVINSKA PARCELA-8</u>	6.000,00 m ²
SAOBRAČAJNICA	

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-8.
KATASTARSKA PARCELA	broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1.	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-8.	6.000,00 m ²
KOLSKI SAOBRAČAJ	4.410,00 m ²
PARKING (132 mjesta)	1.590,00 m ²
GARAZA (14 mjesta)	

<u>URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.</u>	34.560,00 m ²
<u>GRADJEVINSKA PARCELA-9</u>	880,00 m ²
STAMBENO-TURISTICKI OBJEKTI VILE /turisticko stanovanje/	

OBJEKTI *VILA TIP-A* KOMADA-2

URBANISTICKA PARCELA	BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA	BROJ-9.
KATASTARSKA PARCELA	BROJ broj 2298/6. broj 2299/1. broj 2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1	34.560,00 m ²
POVRSINA PARCELE GP-9	880,00 m ²

OBJEKAT	*VILA TIP-A*
NAMJENA OBJEKTA	TURISTICKO STANOVANJE
DIMENZIJE OBJEKTA	10 x 10 m - 10 x 16 m
SPRATNOST OBJEKTA	S + P + Pk
POVRSINA SUTERENA	110,00 m ²
POVRSINA PRIZEMLJA	100,00 m ²
POVRSINA PODKROVLJA	100,00 m ²



BGP OBJEKTA 310,00 m²

UKUPNO SVI OBJEKTI NA GP-9

POVRSINA PRIZEMLJA -BGP 200,00 m²
IZGRADJENA POVRSINA -BGP 320,00 m²
POVRSINA OBJEKATA-BGP 620,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI 0,36
INDEKS IZGRADJENOSTI 0,70

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1. 34.560,00 m²
GRADJEVINSKA PARCELA-10 1.995,00 m²
ZELENILO

URBANISTICKA PARCELA BROJ-1.
GRADJEVINSKA PARCELA BROJ-10.
KATASTARSKA PARCELA broj-2298/6. broj-2299/1.
broj-2299/5, KO-Pecurice
POVRSINA PARCELE UP-1. 34.560,00 m²
POVRSINA PARCELE GP-10. 1.995,00 m²
ZASTITNO ZELENILO 1.995,00 m²

ZBIRNI PLANSKI POKAZATELJI

NAMJENA LOKACIJE STAMBENO-TURISTICKO NASELJE
/turisticko stanovanje/

POVRSINA ZAHVATA 34.560,00 m²
UKUPNO BGP PRIZEMLJA OBJEKATA 7.310,00 m²
POVRSINA POD OBJEKTIMA 8.945,00 m²
UKUPNO BGP OBJEKATA 24.480,00 m²

ZELENE POVRSINE 15.950,00 m²
ZASTITNO ZELENILO 1.995,00 m²
BAZENI 470,00 m²
POVRSINA KOLSKOG SAOBRACAJA 4.410,00 m²
POVRSINA PARKINGA 1.590,00 m²
BROJ PARKINGA 132,0
BROJ GARAZA 14,0
PJESACKE STAZE 1.200,00 m²
BROJ KORISNIKA 463,00

GUSTINA NASELJENOSTI 134,00 st/ha
INDEKS ZAUZETOSTI 0,25
INDEKS IZGRADJENOSTI 0,70

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.

Na osnovu dosadašnjih iskustava i ponašanja konstruktivnih sistema, posebno na dan katastrofalnog zemljotresa 15-og aprila 1979. godine, preporučuje se primjena panelnog sistema

armirano-betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca, određena da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile, sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano-betonske ploče, ili polumontažne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

Prema planiranoj spratnosti, dovoljna je debljina armirano-betonskih platana 20,0 cm. Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema. Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju. Panelni sistem armirano-betonske konstrukcije je praktičan i racionalan u seizmičkom, arhitektonskom i tehnološkom pogledu.

5. Arhitektura i materijali:

Materijalizacija objekata treba da doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata. Stoga, arhitektonske volumene objekata, potrebno je projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Pažljivo projektovati objekat u skladu sa njegovom namjenom.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Voditi računa o izboru materijala, njihovoj kombinaciji i koloritu.

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

6. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje: Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i projektovanju objekata.

Planirani objekti se moraju projektovati u skladu sa »Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima«, svim važećim propisima, standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

7. Regulacija i nivelacija: U svemu prema izvodu iz LSL »Hamero Resort«. Regulacija i nivelacija predstavlja značajan tehnički prilog za postupak operacionalizacije plana i obezbjeđivanja urbanističko-tehničkih uslova. U posebnom grafičkom prilogu, za ovaj sadržaj dati su svi elementi koji prezentuju i zadovoljavaju potrebe plana, a to su :
gradjevinske linije, granica parcela, koordinate objekata, koordinate parcela, koordinate ulicnih osovine, visinske kote, itd.

8. Priklučki na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz LSL »Hamero Resort«, grafički prilozima Hidrotehnička, Elektroenergetska i Tk infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija«, »Elektroprivreda« AD Nikšić 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.

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

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

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

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

9. Priklučci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz LSL »Hamero Resort«, grafički prilog Saobraćajna infrastruktura.

10. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila: Parking na lokaciji organizovati za putnicka vozila stalnih i povremenih korisnika, gostiju i zaposlenih radnika. Planirane parking prostore organizovati sa paralelnom šemom parkiranja, pri cemu su dimenzije parking mjesta 2,50 x 5,0 m (146 parking mjesta za putnicka vozila), kako turista tako i gostiju restorana, od cega su 132 parking prostora na otvorenom, a 14 garaznih mjesta u okviru suterenskog dijela villa tip A na odredjenim gradjevinskim parcelama GP5 I GP9. Obrada manjih parking prostora treba da je takva da omoguci maksimalno ozelenjavanje, a na svaka dva parking mjesta treba obezbijediti zasad drveta.

11. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje: Pejzaž LSL »Hamero Resort«, je karakteristican i prepoznatljiv i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što veceg ocuvanja postojeceg prostora. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, u ovom slucaju stambene, turisticke i uslužne djelatnosti. Pri izradi plana ozelenjavanja, treba voditi racuna da se na prilicno velikom prostoru zelenih površina stvori veoma prijatan i ugodan ambijent.

Prilikom planiranja zelenih površina treba izvršiti podjelu po sledecim kategorijama zelenila:

- Postojeće Zelene površine
- Zelene površine oko objekta
- Zaštitno zelenilo



Postojeće Zelene površine:

- Na lokaciji ne postoje uredjeni maslinjaci, vocnjaci ili sl. stabla koja ocuvati, zastiti i unaprijediti.
- Površina postojećih neuredjenih zelenih površina je cca-34.560,00 m² i arhitektonskim rješenjem ne predstavlja posebnu vrijednost.

Zelene površine oko objekata:

- Površina predviđena za ovu kategoriju zelenila, zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život turizam i poslovanje i potrebno je planirati neposredno pored objekata.
- Planom je predviđeno uredjene pjesackih staza sa zelenilom i ostalim pratećim urbanim mobilijarom.
- Kompozicija zelenila, raznovrsni sadni materijal, u neposrednoj blizini objekata se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima sa različitim periodima cvjetanja tako da formiraju povoljnu sliku zelenila.
- Parking prostori su predviđeni od raster-elemenata u koje je planirano zatavljanje smjesom sjemene trave otporne na susu i gazenje.
- Na svaka dva parking mjesta planirano je zasadjanje drvetu.
- U cilju povećavanja zelenih površina objekta planirati tkz. vertikalno ozelenjavanje (sadnja raznih oblika i vrsta puzavih biljaka koje stvaraju razgranatu vegetacionu površinu i koje pritom djeluju svojim mikro-klimatskim i sanitarno-higijenskim pokazateljima)

Zaštitno zelenilo:

- Zaštitno zelenilo se formira kao višefunkcionalan biljni kompleks u granicama plana ili gradjevine zone, sa funkcijom zaštite od negativnih klimatskih uticaja, precišćavanja i dotoka svježeg vazduha, poboljšanje organizacije rekreacije stanovnika i formiranja umjetnickog lika naselja.
- Vegetacija pored saobraćajnica ima veliki uticaj na opštu sliku urbanog pejzaža. Ujedno je to veza koja bitno utice na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.
- Kod formiranja drvoreda pored izbora biljnih vrsta značajnu ulogu ima i kompozicija drvoreda. To se postiže na razne nacine: promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva razlicitog habitusa.
- Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije, a koristiti uglavnom autohtone vrste.
- Zastupljene kategorije zelenila su cetinari, palme i zimzeleno šiblje.

12. Uslovi za uredenje urbanističke parcele: Obradu i uredenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem lokalne studije lokacije, a prema posebno uradenim projektima uredjenja, uz primjenu kvalitetnih materijala za obradu površina (mermer, kamen, betonski prefabrikati i slično).

OPŠTI USLOVI:

13. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno LSL »Hamero Resort«, nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakterističke – blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10 °C, a u toku 6 mjeseci, temperature su više od 15 °C. Ovo primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta, primi oko 7 miliona kilovat časova, što je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih činitelja omogućava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Međutim, ograničavajući faktor u

pogledu poljoprivrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jedan od ograničavajućih faktora za uzgoj citrusa pored hladnih i jakih vetrova, je i pojava temperatura ispod 0°C (godišnje 4-9 dana).

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Osnovne karakteristike područja LSI «Hamero Resort», su velike visinske razlike na relativno malom prostoru i izloženost jakim vjetrovima. Na ovom dijelu jadranske obale, česte su kamenite obale, koje su krajnji djelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more. Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

Hidrološke karakteristike:

Prostor lokalne studije lokacije je u padu prema jugo-istoku, okružen velikim slivnim područjem, ima prosječnu godišnju količinu padavina od 1.400-1.500 mm. U skladu sa geološkim i hidrogeološkim osobinama teren ima visoki nivo podzemne vode, tako da postoje veoma povoljni uslovi za pojavu bujicnih tokova. Podzemna voda javlja se na oko 1,00 metar od površine terena. Regulacijom atmosfere vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.

15. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini («Sl.list CG», br. 48/08) i Zakon o unapređenju poslovnog ambijenta («Sl. list CG», br. 40/10). Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

16. Uslovi za energetska efikasnost: Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristike objekta, opreme i instalacija. U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije.
- Upotrebi građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu.
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (briselejima, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

17. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom («Sl. list CG», br. 48/13). Prilaz do objekata predvidjeti na dijelu objekata čiji je prizemni dio u nivou ili je manje uzdignut u odnosu na teren. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do zgrade vrši se:

- rampama za pješake
- spoljnim stepenicama i podiznim platformama.

Kod prilaza osoba sa posebnim potrebama / invalidi, starije osobe, djeca i sl, max. nagib rampe je 8,30 % odnosno 1:12 za nove objekte i za dužinu rampe do 9,00 m. Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,30 % (1:12). Maksimalni nagib rampe, dužine do 12,0 m je 1:16, a kod rampi dužine do 15,0 m je 1:20. Za sve rampe duže od 9,0 m mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1,40 m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0,90 m. Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampu izvesti tako da se trotoar u punoj širini dovede na nivo kolovoza u zoni pješackog prelaza. Najmanje 5,0 % od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

18. 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.

19. 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) i Pravilnika o sadržini tehničke dokumentacije (»Sl. list RCG«, br. 22/02).

20. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 5 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl. list CG«, br. 40/10).

Napomene: Katastarske parcele 2299/1 i 2299/5 KO Pečurice, nalaze se u sastavu urbanističke parcele broj 1, odnosno u sastavu građevinskih parcela GP-1 do GP-10, po LSL »Hamero Resort«.

-Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dužni su da podnesu svi suvlasnici ukoliko na drugi način nisu regulisani imovinsko pravni odnosi.

-S obzirom da je lokacija dio urbanističke parcele, u daljem postupku je neophodno poštovanje čl. 60 i 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) i pribaviti saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz LSL »Hamero Resort«, br.032-07-dj-352-128 od 02.06.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;

- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 2752 od 28.05.2014. godine;

- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost;

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

Samostalni savjetnik,
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.
Orlandić Branko

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

S. Crnovršanin

