



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-277
Bar, 18.09.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Stojković Slavoljuba za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a »Čanj II« (»Sl.list CG«-opštinski propisi br. 39/13) izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 14, zona "G", po DUP-u "Čanj II".

1. Lokacija: DUP "Čanj II", zona "G", urbanistička parcela UP 14.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko stanovanje.

Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole.

Kod urbane komasacije kada se udružuju dvije ili više parcela na kojim će se graditi novi objekat novoformirana parcela se može odrediti u skladu sa uslovima iz Plana pod uslovom da površina iste ne može biti manja od 600m² pod sljedećim uslovima:

- da je za istu obezbijeđen pristup sa javne saobraćajnice, i
- da je obezbijeđena saglasnost svih vlasnika zemljišta na jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu.

Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta.

Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.

2. Namjena objekta: Parcela se nalazi u zoni T2 – hotel, vile, moteli, turistička naselja.

T2- HOTEL, VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T2.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T2 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - 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, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju 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.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za parcele sa ovom namjenom, treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata.

Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde, zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina, vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

Pored opštih uslova u analitičkim tablicama su dati parametri za svaku pojedinačnu parcelu kao i za svaki postojeći objekat na toj parceli.

Poštovanje građevinskih linija /GL/ je obavezno u slučaju dogradnje novih objekata a u slučaju održavanja objekta u postojećim gabaritima toleriše se neslaganje sa zadatom GL, osim u slučaju kada objekat zalazi u javnu površinu /ulični prostor npr./.

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

U slučaju da se pristupi rekonstrukciji bloka neophodno je preuzeti sledeće korake:

- izvršiti detaljno snimanje stanja objekata u bloku kako bi se prikupili podaci o statičkoj stabilnosti, energetske efikasnosti, estetskim karakteristikama objekta isl.
- uraditi jedinstveno idejno rješenje rekonstrukcije bloka u skladu sa uslovima iz ovog Plana uz posebnu brigu o poboljšanju estetskog izgleda, energetske efikasnosti i statičke stabilnosti objekta.
- obezbjeđiti saglasnost uključenih subjekata na idejno rješenje.

2a. Uslovi za tretman postojećih objekata

Planom su postojeći objekti koji nisu na trasama saobraćajnica i javnih površina tretirani zavisno od toga da li parcele pripadaju zoni za razvoj turističkog kompleksa ili turističkog stanovanja /namjene iz GUPa/. Naime, stav planerskog tima je da se u zonama gdje je GUPom predviđena izgradnja objekata za stalno i turističko stanovanje mogu zadržati postojeće vikendice, dok se u zonama predviđenim za razvoj hotelskih kompleksa predlažu varijantna rješenja za rekonstrukciju blokova postojeće izgrađene strukture.

Parcele sa namjenom T1 i T2

- Planom parcelacije uglavnom su podržane katastarske parcele koje u zavisnosti od veličine mogu biti samostalne urbanističke parcele na kojima je planirana izgradnja



objekata sa namjenom turistički kompleksi, hoteli, vile, kao I turistička naselja. Sve ostale parcele koje se nalaze u zoni sa pomenutom pretežnom namjenom a svojom veličinom ne zadovoljavaju planski preduslov za izgradnju će se kroz planski period međusobno udruživati I ostvarivati parametre kao veće urbanističke parcele sa namjenom **T1 i T2**. Ove parcele imaju postojeće

- indekse izgrađenosti niže od 1.2 i 1.8 i osnov za njihovu realizaciju će biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat pri čemu se dozvoljava interpolacija novim objektima do pomenutog indeksa.
- Parcele koje nisu izgrađene su predviđene za izgradnju turističkih objekata i to za izgradnju hotela, vila i turističkih kompleksa.

a) Postojeći objekti koji se nalaze na trasama, ovim planom predviđenih, novih saobraćajnica i javnih površina se ruše. Dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija bez povećanja zatečenih gabarita i površina dok se ne započne postupak privođenja prostora planiranoj namjeni. Objekte je potrebno srušiti prije početka radova na izgradnji ili uređenju saobraćajnica, trgova, parkova, regulisanih kanala potoka i ostalih Planom predviđenih javnih površina.

b) U okviru zone C – blok 13 formirane su veće urbanističke parcele od više katastarskih sa zatečenom izgrađenošću. Ovim planom se postojećim objektima navedenim katastarskim parcelama daje mogućnost adaptacije i rekonstrukcije u smislu tekućeg održavanja objekata bez dogradnje I bilo kakve nadgradnje sve do privođenja planskog rjesenja namjeni kada će se stvoriti preduslovi za građenje na jedinstvenoj UP.

c) Za parcele na kojima postojeći objekti ne zalaze u novoplanirane regulacije važe sljedeća pravila:

- postojeći objekti mogu se zamijeniti novim prema uslovima iz ovog plana
- može se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara koji su propisani ovim planom (urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu)
- Ukoliko postojeći objekat zadovoljava sve druge urbanističke parametre osim pozicije prema građevinskoj liniji može se privesti namjeni uz uslov da svojom pozicijom ne ugrožava javnu površinu ili susjedni objekat
- Ukoliko objekat ne zadovoljava Planom propisano minimalno odstojanje od ivice susjedne parcele potrebna je pismena saglasnost za gradnju vlasnika susjedne urbanističke parcele. Svaka nova izgradnja i dogradnja moraju pratiti zadatu regulaciju.
- Ukoliko objekat ne zadovoljava propisane uslove za parkiranje investitor može pitanje parkiranja riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim propisima /npr učešće u izgradnji javne garaže isl.)
- Objekti koji su premašili planom predviđeni max indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalnu spratnost se mogu legalizovati prema odredbama Zakona o legalizaciji neformalnih objekata. Ovakvi objekti su Planom prepoznati i označeni u Analitičkim pokazateljima planiranog stanja – tabelarni prikaz po parcelama.

d) Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata su:

-dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz planom predviđenih parametara (urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu) - prije zahtjeva za izradu uslova potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i stepen energetske efikasnosti.

3. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA NAMJENOM TURIZAM

Detaljni uslovi za svaku UP dati su u analitičkim pokazateljima – tabelarno koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

T2- HOTEL



namjena i lokacija

Namjena parcela sa oznakom T2 je hotel. Prema posebnom propisu objekat turističke namjene-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, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani.

Preporuka je da se u prizemljima hotela predvide javni sadržaji kako bi se održao kontinuitet ulice i omogućila disperzija pratećih sadržaja na cijelu teritoriju zone 2.

Parcele na kojima je planirana namjena T2 se nalaze na lokacijama koje su na u najvećoj mjeri na ravnom i neizgrađenom terenu.

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

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.


osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.4
indeks izgrađenosti	1.5
maximalna spratnost	4 etaže (P+3)
slobodne zelene površine	80 ili 60 m ² /ležaju, zavisno od kategorije
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

U poglavlju *Analitički podaci* tabelarno su za svaku parcelu pojedinačno dati urbanistički parametri koji su obavezujući.

Za pojedine parcele dati koeficijenti su manji od definisanih osnovnih urbanističkih parametara iz razloga što iste imaju manju površinu od planom propisane za tu namjenu.

Parcele koje se nalaze u zoni sa pomenutom pretežnom namjenom a svojom veličinom ne zadovoljavaju planski preduslov za izgradnju će se kroz planski period međusobno udruživati i ostvarivati parametre kao veće urbanističke parcele sa datom namjenom. Ove parcele imaju postojeće indekse izgrađenosti niže od osnovnih urbanističkih pa će osnov za njihovu realizaciju biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat pri čemu se dozvoljava interpolacija novim objektima do pomenutog indeksa koji je dat za pretežnu namjenu u okviru bloka ili zone.



Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne računavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Detaljni uslovi za svaku UP dati su u analitičkim pokazateljima – tabelarno.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

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.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

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.

Parkiranje

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM

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

T2- HOTEL,VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju

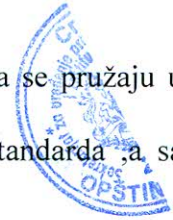
uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T2.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T2 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - 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 7do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog

kapaciteta, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju 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.



Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za parcele sa ovom namjenom, treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata.

Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde,zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina,vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

Pored opštih uslova u analitičkim tablicama su dati parametri za svaku pojedinačnu parcelu kao i za svaki postojeći objekat na toj parceli.

Poštovanje građevinskih linija /GL/ je obavezno u slučaju dogradnje novih objekata a u slučaju održavanja objekta u postojećim gabaritima toleriše se neslaganje sa zatomom GL, osim u slučaju kada objekat zalazi u javnu površinu /ulični prostor npr./.

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu,estetsku i tehnološku cjelinu.

U slučaju da se pristupi rekonstrukciji bloka neophodno je preuzeti sledeće korake:

- izvršiti detaljno snimanje stanja objekata u bloku kako bi se prikupili podaci o statičkoj stabilnosti, energetske efikasnosti, estetskim karakteristikama objekta isl.
- uraditi jedinstveno idejno rješenje rekonstrukcije bloka u skladu sa uslovima iz ovog Plana uz posebnu brigu o poboljšanju estetskog izgleda, energetske efikasnosti i statičke stabilnosti objekta.
- obezbijediti saglasnost uključenih subjekata na idejno rješenje.

osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.4
indeks izgradjenosti	1,5
maximalna spratnost	4 etaže (P+3)
slobodne zelene površine	80 ili 60 m2/ležaju,zavisno od
kategorije	
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

U poglavlju Analitički podaci tabelarno su za svaku parcelu pojedinačno dati urbanistički parametri koji su obavezujući.

Za pojedine parcele dati koeficijenti su manji od definisanih osnovnih urbanističkih parametara iz razloga što iste imaju manju površinu od planom propisane za tu namjenu.

Parcele koje se nalaze u zoni sa pomenutom pretežnom namjenom a svojom veličinom ne zadovoljavaju planski preduslov za izgradnju će se kroz planski period međusobno udruživati I ostvarivati parametre kao veće urbanističke parcele sa datom namjenom.

Ove parcele imaju postojeće indekse izgrađenosti niže od osnovnih urbanističkih pa će osnov za njihovu realizaciju biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat pri čemu se dozvoljava interpolacija novim objektima do pomenutog indeksa koji je dat za pretežnu namjenu u okviru bloka ili zone.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60%zauzetosti parcele. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

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.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cea 6 m i na 1m od regulacione linije.

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.

Parkiranje

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP ili obezbijediti dovoljan broj parking mjesta na nekoj od parcela u blizini lokacije. Postoji mogućnost da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.

Ukolikovlasnik parcele ne obezbijedi dovoljno zelenih površina na nekoj od parcela u blizini lokacije dužan je da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javnog prostora /parka, šetališta isl./ u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.

Treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka postojećih objekata. Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boje objekata sa kontekstom, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde, zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina, vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

TURISTIČKO NASELJE T2 namjena i lokacija

Na urbanističkim parcelama čija je namjena T2 moguće je planirati objekte turističke namjene- turističko naselje. Turističko naselje je specifična vrsta turističkog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Turističko naselje je planirano na način da se u jednom od objekata planira recepcija sa restoranima dok se u ostalim objektima planiraju smještajni kapaciteti kao depadansi turističkog naselja.

Planiranjem sekundarne saobraćajne mreže koja opslužuje samo turističko naselje stvorili su se uslovi za formiranje turističkog naselja, na blagoj istočnoj padini, kao nezavisne, intimne izgrađene strukture namijenjene elitnom porodičnom odmorišnom turizmu.

Preporuka je da se garažiranje rješava u sastavu objekata kako bi se sačuvalo postojeće zelenilo i kako bi zauzetost na nivou parcele bila manja. Zelenim prodorim sa stepeništem koja su postavljena kroz turističko naselje ostvaruje se veza cjelokupnog naselja sa zelenim zaledjem- šuma i makija.

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

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 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

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.

osnovni urbanistički parametri

minimalna urbanistička parcela	400 m ²
indeks zauzetosti	0.3
indeks izgrađenosti	1,2
maximalna spratnost	3 etaže P+2)
slobodne zelene površine	60 m ² /ležaju
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

U poglavlju **Analički podaci tabelarno su za svaku parcelu pojedinačno dati urbanistički parametri koji su obavezujući.**

Za pojedine parcele dati koeficijenti su manji od definisanih osnovnih urbanističkih parametara iz razloga što iste imaju manju površinu od planom propisane za tu namjenu.

Parcele koje se nalaze u zoni sa pomenutom pretežnom namjenom a svojom veličinom ne zadovoljavaju planski preduslov za izgradnju će se kroz planski period međusobno udruživati i ostvarivati parametre kao veće urbanističke parcele sa datom namjenom. Ove parcele imaju postojeće indekse izgrađenosti niže od osnovnih urbanističkih pa će osnov za njihovu realizaciju biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat pri čemu se dozvoljava interpolacija novim objektima do pomenutog indeksa koji je dat za pretežnu namjenu u okviru bloka ili zone.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Turističko naselje mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- 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.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

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.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

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 građevine, 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.

Turističko naselje se sastoji od većeg broja urbanističkih parcela koje predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Prilikom izdavanja uslova za turističko naselje potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje za sve parcele sa namjenom T2. Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (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 (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP ili obezbijediti u okviru neke druge parceli ili učešćem u komunalnom doprinosu izgradnje javne garaže u skladu sa opštinskim propisima.

Oznaka namjene	NAMJENA	PLAN				
		Max indeks zauzetosti	Max indeks izgrađeno sti	Max spratnost objekta	Min potreban broj PM /GM	Min veličina UP
T2	Hotel, vile, moteli, turistička naselja	Od 0,3 – 0,4	Od 1,2- 1,5	P+3 /P+7 na reperi m tačkama /	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio)	500 m2

4. Nivelacija

U svemu prema izvodu iz DUP-a “Čanj II” - grafički prilog „Plan nivelacije i regulacije”.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje), kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže ne ulaze u obračun visina.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nadzirkom na fasadi (visina prema važećim propisima)

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterani i potkrovlja se računavaju u skladu sa posebnim propisima.

5. Građevinska i regulaciona linija :

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

urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije, kao i građevinske linije na koje se mora postaviti 50% fasade objekta kako bi se formirao ulični front.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

Na grafičkom prilogu Plan oblika prikazani oblici nijesu obavezujući.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Regulaciona linija je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Regulaciona linija je granica, u smislu korišćenja, između javnih površina i površina za druge namjene.

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

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

8. Arhitektura i materijal: Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Plan potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- za sve objekte je preporučeno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Preporučuje se da krov bude ravan. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte. Preporuka plana je da nagib krovnih ravni bude do 23°, a sljeme krova da ide paralelno sa regulacionom linijom.

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

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunu (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

10. Priklučci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a "Čanaj II", grafički prilozi "Plan hidrotehničke infrastrukture", "Plan elektroenergetske infrastrukture", "Plan elektronskih komunikacija" i uslovima nadležnih organizacija (u prilogu).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije 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

Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja

- Tehnička preporuka TP-1b- Distributiva transformatorska stanica DTS –EPCG 10/0,4 kV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Zbog nepotpune pokrivenosti sa hidrotehničkom infrastrukturom predmetnog područja , glavnim projektima se mogu predvidjeti i alternativna rješenja (cistijerna za vodu , vodonepropusna septička jama , ekološki bioprečistač) prema vodnim uslovima izdatim od strane nadležnog organa , do realizacije planirane infrastrukture. Realizacijom vodovodne mreže , obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P.“Vodovod i kanalizacija“ Bar na glavni projekat.

S obzirom na nedostatak hidrotehničke infrastrukture na ovom području, do izgradnje planiranih infrastrukturnih objekata predvidjeti alternativna rješenja (cistijerne za vodu, vodonepropusnu septičku jamu, ekološki bioprečistač). Septičku jamu projektovati da zadovolji sledeće uslove:

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 septičke jame predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu; Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; Unutrašnju stranu zida omalterisati cemetnim 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 desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda.

Otpadne vode mogu se tretirati ekološkim bioprečistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode; 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 ("Službeni listu CG", br. [45/2008](#) i [9/2010](#)); 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.

11. Prikljucci na gradsku saobraćajnicu: Prema izvodu iz DUP-a “Čanj II”, grafički prilog “Plan saobraćajne infrastrukture” .

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom i kada se uradi kvalitetna geodetska podloga.

Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački saobraćaj.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.

12. Uslovi za parkiranje vozila: Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu.

Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima, kako je dato u odjeljku o saobraćaju. Ukoliko drugačije nije rečeno, pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil/2.5x5m/.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50 PGM
- za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m² površine 10 PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM .

U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranje je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine ukoliko postoji takva odluka (npr.učešće u izgradnji javnih parkirališta,javne garaže, i dr).

13. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturno uređenje:

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvodredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Sastavni deo tehničke dokumentacije je i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji.

Parcela mora imati minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uređenje terena treba da bude usaglašeno - povezano između parcela i sa kontaktnim područjem.

Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a "Čanj II" .

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao slobodan prolaz uz more i bujice, te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, natkrivene terase na terenu, stepeništa,erkeri,balkoni, 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.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

Otvorene manje bazene (ukupne površine do 25m²) moguće je graditi, a da se ne obračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora na način da se posude za odlaganje komunalnog otpada smještaju se u okviru parcele u boksu ili niži ograđenoj zidom ili živom ogradom.

15. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP - om »Čanj II« nalazi se u zoni modificirane mediteranske klime čije su karakteristike umjerena godišnja - ljetnja i zimska temperatura sa temperaturnim kolebanjima tokom dana, srednja vlažnost i veoma intenzivna godišnja i dnevna osunčanost.

Maksimalne temperature vazduha su u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznose od 11°C - 13°C. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29,3°C do 32,8°C) je tokom avgusta.

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

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u uskom priobalju Jadranskog mora ima vrijednost od oko 70%. Tokom januara srednja relativna vlažnost vazduha na prostorima do oko 200 do 300 metara je nešto manja od 70%. U toku jula srednja relativna vlažnost vazduha u primorju ima vrijednost od 65–70%.

U prosjeku se u primorskom dijelu opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje do 1500 milimetara padavina godišnje. U toplijem periodu godine (april - septembar) izluči se oko 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar - mart) 1000 do 2000 mm padavina. Padavine se uglavnom izlučuju u vidu kiše, a rijetko u vidu snijega (i to uglavnom na planinskim terenima). Broj dana sa srednjom dnevnom količinom padavina do 1,00 lit /m² je od 80 do 120 dana u toku godine.

Trajanje osunčanosti kreće se do preko 2500 časova godišnje, ili prosječno dnevno oko 7 časova.

U primorskom dijelu opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

Najveća učestalost vjetra je iz pravca sjeveroistoka i istok-sjeveroistoka (39%), zapadnog i zapad-jugozapadnog vjetra (15%) i sjevernog i sjever-sjeveroistočnog vjetra (14%), tišina-bez vjetra (5,2%), dok su najređi vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever-sjeverozapad (1,3%).

Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom periodu, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu.

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: 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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata. Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.

Sastavni dio projektne dokumentacije mora biti geomehanički elaborat .

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonomizacijom terena za GUP Bara".

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

17. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih većih nepogoda: U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

18. Zaštita životne sredine: Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona 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).

Postojeća kulturna i prirodna vegetacija (maslinjaci, kao i autohtona vegetacija) ne smiju se uništavati.

19. Uslovi za energetske efikasnost: Radi racionalnog korišćenja obnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, reklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

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

21. 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.

22. 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, 39/13 i 33/14). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list Crne Gore", br. 30/14 i 32/14).

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da dostavi dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Napomena: Dio katastrske parcele br. 1021/2 KO Mišići nalazi se u zahvatu predmetne urbanističke parcele.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, za urbanističku parcelu br. UP 14, zona „G“, po DUP-u „Čanj II“ ili za lokaciju ukoliko se zahtjev odnosi na dio urbanističke parcele a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

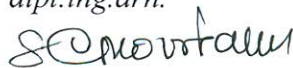
- izvod iz **DUP-a »Veliki Pijesak«** u razmjeri R₁:1000, br. 032-07-352/14-277 od 10.09.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 4132 od 22.07.2014. godine;
- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

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

Samostalni savjetnik
Ognjen Leković
dipl.ing.arh.



Pomoćnik sekretara
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.



Sekretar
Đuro Karanikić
dipl.ing.građ.

