



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-299
Bar, 22.10.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Čakalović Vlaho, 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, 39/13 i 33/14), čl. 165 ZUP-a («Sl. List RCG», br. 60/03) i DUP-a »Brca« («Sl.list CG» br. 16/11), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkim parcelama **br. 1a i 1b**, u zoni »F«, po **DUP-u »Brca«**.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Čakalović Vlaho iz Bara.

Lokacija: DUP »Brca« na području Opštine Bar, zona »F«, urbanističke parcele br. 1a i 1b.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (2.000 m² za hotel, odnosno 600 m² za vile) a u skladu sa smjericama plana i 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).

2. **Namjena objekta:** Turističko naselje (T2 –(3) F1a i F1b) sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima (50 %) i vilama (50 %).

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog 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. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove (definicija iz GUP-a).

Kako područja koja se planiraju za ovu namjenu, u pogledu osunčanosti, vizura prema moru, očuvanosti biodiverziteta i izuzetnih pejzažnih karakteristika, predstavljaju neka od najatraktivnijih na ovom dijelu barske rivijere, predlaže se razvoj turističke ponude kategorije 3*-4*, sa nekoliko manjih specijalizovanih hotelskih objekata u kombinaciji sa depandansima i



ekskluzivnim vilama i uz komplementarne sadržaje (sport, rekreacija, zabava, kultura, trgovina, poslovne usluge itd.).

U okviru urbanističke parcele dozvoljena je izgradnja jednog centralnog hotelskog objekta na približno jednoj polovini parcele i više objekata tipa depandansa, ili ekskluzivnih vila na drugoj polovini. Minimalna veličina urbanističke parcele za hotel je 2.000 m², odnosno 600 m² za vile.

Preporučuje se izgradnja hotela prema specijalizaciji iz GUP-a, kao na pr. "zdravstvenih" sa različitim metodama i tretmanima za liječenje i rekonvalescenciju, uključujući prirodno ozdravljenje, preventivnu kao i alternativnu medicinu, zatim "ekoloških" uz ponudu sa posebnim naglaskom na ekologiji i očuvanju prirode, kao i na korišćenju alternativnih vidova energije i evakuaciji otpada na bazi reciklaže.

Isto tako, moguća je izgradnja i specifičnih "kondo (apart) hotela" koji predstavljaju kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine.

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

DUP –om se predviđa izgradnja 4 (četiri) turistička naselja iznad Jadranske magistrale:
- turističko naselje sa hotelom i depandansima **(1)** sa vrijednim zelenilom (maslinjaci) u okviru i uz postojeće naselje "Šaren Sad" (parcele B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 i B8);
- turistička naselja sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima za smještaj i ekskluzivnim vilama, uz komplementarne sadržaje na parcelama: **(2)** C58, C59, C66, C67 sa vrijednim zelenilom (maslinjaci i dr.), **(3)** F1a i F1b, i **(4)** F2a, F2b i F2c. Planirani objekti turističkih naselja mogu se parcijalno realizovati prema parcelaciji datoj na grafičkim priložima.

3. Gabarit objekta:

Na nivou urbanističke parcele koeficijent zauzetosti je 25% (20 % za parcele u zelenilu).

Na nivou urbanističke parcele koeficijent izgrađenosti je 1,00 za hotel, odnosno 0,55 za vile. U proračun ove BRGP ne ulazi površina podzemnih etaža. Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici u okviru turističkog naselja iznosi do 50 m² (za "kondo-apart hotele"), odnosno u prosjeku 330 m² za pojedinačne vile.

Za turističko naselje smještajnu jedinicu u prosjeku čine 3 kreveta, za specijalizovane hotelske objekte u prosjeku 2,5 kreveta, a "Rent a Pull" vile imaju u prosjeku po 4 kreveta.

Maksimalna spratnost objekata hotela i depandansa je P+3 (ukupno 4 nadzemne etaže) gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planiraju zajednički sadržaji. Zavisno od terena, spratnost vila je S+P+1, ili P+1.


Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora

Za osnovni hotelski objekat u sklopu turističkog naselja obavezni su sljedeći uslovi:

- minimalna veličina urbanističke parcele za hotel je 2.000 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 25 % (20 % za parcele u zelenilu);
- maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0;
- maksimalna visina objekta iznosi Po+ P + 3;
- pristupna saobraćajnica je minimalne širine 6,0 m, a interne saobraćajnice širine 5,5 m.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod objekta, za smještaj zajedničkih sadržaja, ili garažni prostor.

Na objedinjenim urbanističkim parcelama turističkih naselja predviđena je i izgradnja "Rent a Pull" vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice. Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za posluđu.



Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnu konfiguraciju terena. Zavisno od terena, spratnost vila je S + P + 1, ili P + 1.

Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...).

Ostali uslovi za izgradnju "Rent a Pull" vila su sljedeći:

- minimalna veličina pojedinačne urbanističke parcele je 600 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 25 %;
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,55;

Sve usluge vezane za dodatne potrebe korisnika vila obavlja centralni hotelski sadržaj.

Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici u okviru turističkog naselja iznosi do 50 m² (za "kondo-apart hotele"), odnosno u prosjeku 330 m² za pojedinačne vile. Za turističko naselje smještajnu jedinicu čine 3 kreveta, za specijalizovane hotelske objekte u prosjeku 2,5 kreveta, a "Rent a Pull" vile imaju u prosjeku po 4 kreveta.

Najmanje 30 % smještajnih kapaciteta mora biti u osnovnom objektu (hotelu), a preostali dio u depadansima i vilama. Prostor planiran za osnovni hotelski objekat treba da čini najmanje 50 % od ukupne površine parcele.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m², dječija igrališta i parkovske površine.

Za osnovni hotelski objekat treba planirati 10 pm na 1000 m² izgrađene površine, odnosno 2 PM po jednoj vili.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost unutar naselja obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila. Turističko naselje mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.).

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.


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

4. Konstruktivni sistem: Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

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

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 ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunje na osnovni konstruktivni sistem.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

5. Arhitektura i materijali: Prilikom projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju planiranja ravnih krovova predvidjeti ih kao prohodne terase, bašte, bazene. Kod vila krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

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

7. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Brca«. Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu »Parcelacija i regulacija«.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 - 3 metra, (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.).

Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela, izuzev kod onih namijenjenih izgradnji hotela i turističkih naselja, postavljena je na rastojanju od 5,5 m.


Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

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

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3 m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4 m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;



3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;

4. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta);

5. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

9. Priklučci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Brca«, grafički prilozi 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 projekat ili glavni projekat) mora 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 Elektro distribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

Hidrotehnika:


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;

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.

Takođe je bitno ako se rade ili predviđaju hoteli, restorani, mehaničarske radionice ili sl treba se predvidjeti i Separator masti i ulja (kao obaveza).

10. Priklučci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Brca«, grafički prilog »Regulacija Saobraćaja«. Urbanistička parcela za gradnju, u zoni mješovite namjene,



mora se nalaziti uz sagrađenu javnu saobraćajnicu širine najmanje 5.5 m. Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Za predmetnu urbanističku parcelu potrebno je za novoprojektovanu saobraćajnicu predvidjeti širinu ulaza 5 m, radijusa min 2.5 m. Kroz izradu projekta uređenja urbanističke parcele definisati potrebne saobraćajne prilaze u skladu sa tehničkim propisima. Pristupni put je najmanje širine 3.5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1.5 m ako je u pitanju samo pješačka staza.

Do privođenja prostora namjeni i izgradnje novoplanirane saobraćajnice, koristiti pristup do parcele na način kako se do sada koristio.

11. Uslovi za parkiranje vozila: Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, izgradnjom garaža koje treba da su min 2 m udaljene od regulacione linije, ili izgradnjom podzemnih garaža.

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po normi:

Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM /1000 m ²
Obrazovanje	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
Trgovina	20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine.

Za osnovni hotelski objekat treba planirati 10 pm na 1000 m² izgrađene površine, odnosno 2 PM po jednoj vili.

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje: Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u grafičkom prilogu »Pejzažno uređenje«. Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturalno uređeno. Turističko naselje mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.).

13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u predhodnim tačkama, vezano za infrastrukturu i pejzažnu arhitekturu.

Urbanisticko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz i upotrebu objekata licima koja se otežano krecu ili se koriste invalidskim kolicima.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m², dječija igrališta i parkovske površine.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost unutar naselja obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. 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 susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem



zidova od min 1.5 m, a teren svake kaskade ozeleniti. Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Brca«.

14. Procjena uticaja na životnu sredinu: U skladu sa namjenom prostora ako se predvidi izgradnja vikend naselja, turistička naselja i hotelskih kompleksa kao i njihovih pratećih sadržaja, trgovačkih, poslovnih i prodajnih centara ukupne korisne površine preko 1.000 m², kao i drugih sličnih projekata sadržanih u Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG", br. 20/07) potrebno je pokrenuti postupak procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa 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).

OPŠTI USLOVI:

15. Meteorološki podaci: Klimatske karakteristike za područje Sutomora date su na osnovu podataka dobijenih i obrađenih za meteorološku stanicu Bar. 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. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29,3°C do 32,8°C) je tijekom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C. Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju vrlo pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta i minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 17°C, dok srednja temperatura nikada nije ispod 5°C. Srednja mjesečna temperatura kreće se u granicama 15-16°C, a prema stanici u Baru iznosi 15,6°C.

Broj ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, prosječno bude oko 107 godišnje, pri čemu je najveći broj tih dana u julu i avgustu (oko 29-30 dana mjesečno). Ukupan broj ljetnih dana za stanicu je Bar oko 97,4.

Srednja godišnja količina padavina za Bar iznosi 1230,8 l/m².

Najučestaliji su vjetrovi: sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

Za čitavo Primorje maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za stanicu za Bar najveću srednju brzinu ima pravac sjever (5 m/s, s učestalošću od 5,9%), a najveću maksimalnu brzinu sjeveroistok (18 m/s).

Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u tokom ljeta (jun, jul, avgust). Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu).

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je osobito značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.

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 i 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 navedenog Zakona.



Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

17. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08) i čl. 4 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl.list CG«, br. 40/10).

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

18. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu: Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

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

19. Uslovi za racionalnu potrošnju energije: Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija. Savremena arhitektura i gradnja danas uključuje mjere energetske efikasnosti fasadnih elemenata, zatim grijanja, ventilacije, klimatizacije i rasvjete, nadzor i upravljanje energetikom zgrade, te razmatra mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije u zgradama. Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.

20. 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).

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5 % (1:20), a izuzetno 8,3 % (1:12).

Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. 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 (»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), kao Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«, br. 23/14). Revizija tehničke dokumentacije mora biti urađena u skladu sa 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 ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Napomena: Dio kat. parc. br. 5611/1 KO Zankovići ulazi u sastav predmetnih urbanističkih parcela.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, za urbanističke parcele br. 1a i 1b, u zoni „F“, po DUP-u „Brca“ ili za lokaciju u skladu sa 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). Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, obezbijediti idejno rješenje i saglasnost vlasnika ostalih katastarskih parcela koje čine predmetne urbanističku parcelu, kao i pristup sa javne saobraćajnice, poštujući sve date urbanističke parametre a u odnosu na površinu kat. parc. na kojoj se određuje lokacija.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz DUP-a »Brca« u razmjeri R_1:1000, br. 032-07-352/14-299/1 od 22.10.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, br. 5654 od 29.09.2014. godine
- uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva i a/a.

Samostalni savjetnik,
mr Slađana Lazarević
dipl.ing.arh.

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

