



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352-2/16-337
Bar, 05.10.2016. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Useinović Fatme 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, 39/13 i 33/14) i DUP-a »Pečurice - turistički kompleks« (»Sl.list CG« - Opštinski propisi br. 32/16). izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli **UP 1-40**, zona **»B«**, blok 3a, po **DUP-u »Pečurice - turistički kompleks«**.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Useinović Fatma iz Bara.

Lokacija: DUP »Pečurice - turistički kompleks« na području Opštine Bar, zona »B«, blok 6, urbanistička parcela UP 108.

U grafičkom prilogu »Plan parcelacije« definisana je granica urbanističke parcele preko koordinata tačaka koje su date u prilogu.

Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više katastarskih parcela, ili od dijela katastarske parcele.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko - geodetskim elementima. Predložena podparcelacija na urbanističkim parcelama namjene turizam (T1 i T2) može u okviru Idejnog rješenja urbanističke parcele (u skladu sa članom 60 važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata), da pretrpi promjene.

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.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

2. Namjena objekta: Mješovita namjena (MN).

Urbanističke parcele mješovite namjene su parcele na kojima je predviđena rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, i izgradnja novih objekata.

- površine mješovite namjene su površine predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovladjujuća;
- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu;
- max. zauzatatost urbanističke parcele iznosi **30%**;
- max. indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.8**;
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+1- P+2 ;
- parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu;
- na urbanističkoj parceli se mogu planirati sledeće namjene objekata:
 - stambeni objekti;
 - trgovina, komercijalni sadržaji, zanatske i lične usluge;
 - objekti za kulturu;
 - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
 - objekti za sport i rekreaciju;
- najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;
- zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta;
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;

Ako lokacija namijenjena planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost nije privedena namjeni, ovi urbanističko-tehnički uslovi mogu se primjeniti za izradu tehničke dokumentacije za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U tom slučaju, primjenjuju se svi osnovni parametri definisani planskim dokumentom, osim namjene površina, koji su dati u ovim UTU.

3. Gabarit objekta:

Pregled urbanističkih pokazatelja i planiranih kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama prikazan je u tabelama koje čine sastavni dio plana.

| Broj urb. parc. | Površina UP(m ²) | Namjena | Max. površina prizemlja (m ²) | Max. spratnost | Max. bruto površina (m ³) | Max. broj turističkih ležaja | Broj smješt. jedinica | Max. Indexi (SI/Kiz) |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| UP1-40 | 1427.77 | stan., turizam, poslovanje MN | 214.17 | P+1 | 428.331 | 5 | 2 | 0.15/0.3 |

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa deflnisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelama, u okviru zadatih površina - maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta.

Izgradnja novih objekata:

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, a u skladu s ovim uslovima;

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;

■ U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje);

■ Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;

■ Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;

■ Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

Moguće je planirati faznu realizaciju kapaciteta na urbanističkoj parceli. Realizacija će se sprovoditi u skladu sa idejnim rješenjem kompletne urbanističke parcele u okviru koga će se definisati faze realizacije na djelovima urbanističke parcele – lokacijama.

Broj objekata na parceli:

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata. Na urbanističkim parcelama čiji oblik to dozvoljava predlaže se i izgradnja kuća u nizu.

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

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

Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

5. Arhitektura i materijali: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja, sa namjenom i sadržajem planiranih objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente.

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Krovovi mogu biti kosi - dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

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

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.

7. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - turistički kompleks«.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana.

Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. U planu nije koordinatno određena iz razloga što se koordinate parcela poklapaju sa istom i samim tim je određuju.

8. Nivelacione kote objekata: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - turistički kompleks« - grafičkom prilogu »*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*«.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1 m.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uredjenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uredenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uredenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m;
- za stambene etaže do 3.5m;
- za poslovne etaže do 4.5m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

9. Priključci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - turistički kompleks«. grafički prilozi »Plan hidrotehničke infrastrukture«, »Plan elektroenergetske infrastrukture«, »Plan elektronske komunikacione infrastrukture« i uslovima koje odrede nadležne organizacije (u prilogu).

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 Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

Hidrotehnička infrastruktura: Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, zbog nedostatka iste, a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata.

Realizacijom vodovodne i kanizacione mreže, obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P. »Vodovod i kanalizacija« Bar. na glavni projekat. Kao alternativna-privremena rješenja projektovati

čistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistač. shodno sledećim uslovima:

Septička jama:

Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta. tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička 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; obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;

Ekološki bioprečistač:

Adekvatnog kapaciteta. zavisno od proračuna maksimalnog broja stanovnika koji će boraviti u objektu: 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. 26/12 i 52/12); 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;

Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija. mora poštovati sledeće pravilnike:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža. elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže. elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže. elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju. održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. koji propisuju uslovi za planiranje. izgradnju. održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

10. Priklučci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - turistički kompleks«, grafički prilog »Plan saobraćajne infrastrukture«. Sve urbanističke parcele moraju imati obezbijeden direktan kolski ili pješački pristup sa javne kolske saobraćajnice.

11. Uslovi za parkiranje vozila: Potrebe za parkiranjem, saglasno zahtjevu investitora, treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta.

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:

Zelenilo turističkih naselja (ZTN)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Uređenje parcela sa namjenom MN:

- Planirati minimum 50% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,2- 0,25.
- Planirati minimum 40% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,3.
- Planirati minimum 30% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,4.
- Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), sa turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), prilikom korišćenja slobodnih, otvorenih površina parcele, različiti korisnici imaju različite zahtjeve, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće.
- Ukoliko prostor dozvoljava, unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Ka saobraćajnicama obavezno planirati sadnju drvodrednih sadnica, tako da ne ometaju ulaz u objekte
- Poželjno je ozelenjavanje potpornih zidova
- Kod objekata u kojima je više korisnika potrebno je slobodni prostor fizički (zelenom ogradom, pergolom, pregradnim panoom ili vertikalnim zelenilom) podijeliti na nekoliko cjelina, tako da svaka jedinica ima svoj dio slobodnog prostora kojim raspolaže.
- Prostor za odmor locirati dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.
- Ukoliko se parkiranje rešava na parceli, obavezno ozeleneti svako treće parking mjesto sa sadnicama visokih lišćara, školski odnegovanih.

13. Procjena uticaja na životnu sredinu: Poštovati Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG «, br. 48/08, 40/10 i 40/11) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Pečurice - turistički kompleks«.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uredjenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine 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 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine. Tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

OPŠTI USLOVI:

15. Meteorološki podaci: Temperatura vazduha: Godišnji hod temperature vazduha na području Bara ima obilježja karakteristična za umjerene geografske širine, sa minimumom u januaru i maksimumom u julu i dosta ravnomjernim hodom između ovih ekstrema. Srednja godišnja temperatura vazduha u priobalnom području je veća od 15°C, a u Baru iznosi 15,6°C. Najniža srednja januarska temperatura u toku 30-godišnjeg perioda je bila u Baru 5,8°C a najviša 10,4°C. U priobalnom području ljeto je toplo i dugotrajno. Srednja julska temperatura vazduha u Baru iznosi 23,4°C. Apsolutno godišnje kolebanje temperature uglavnom se povećava od obale prema unutrašnjosti. U Baru to kolebanje iznosi 42,6°C. Apsolutni minimumi u Baru se kreću do -5.8°C.

Padavine: Padavinski režim na širem području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen i početkom zime (novembar i decembar) i izrazitim minimumom padavina u toku ljeta (jul). **Vijetar:** Na izučavanom području najizraženiji lokalni vjetrovi su: bura, jugo, etenzija, danik i noćik. Bura je jak, mahovit i hladan vjetar iz sjeveroistočnog kvadranta, koji se javlja tokom cijele godine a naročito u njenom hladnijem dijelu i dovodi do razvedravanja i snižavanja relativne vlažnosti.

Jugo je jak vjetar iz južnog i jugoistočnog kvadranta koji, uglavnom, donosi topao i vlažan vazduh i intenzivne padavine. Etenzija je slabo strujanje sjeverozapadnog smjera, koje se uspostavlja u junu a iščezava u septembru i donosi suvo, toplo i vedro vrijeme. Danik i noćik se pojavljuju, kada su gradijenti vazdušnog pritiska nedovoljno izraziti, pod uticajem lokalnih termičkih uslova.

Relativna vlažnost vazduha: Ova veličina zavisi od temperature, tako da se sa smanjenjem temperature relativna vlažnost povećava, a sa povećanjem temperature smanjuje. Priobalno područje ima malu relativnu vlažnost vazduha, prosječno 68% u Baru.

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, odnosno objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža.

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 za racionalno korišćenje energije:

Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika 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;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;
- 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 toplotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, gradjevinskim 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.

19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. 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).

20. 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.

21. 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 i Pravilnika o načinu izrade razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«, br. 23/14).

22. 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, 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 CG« br. 30/14 i 32/14).

Napomene: Katastarska parcela br. 3017/1 KO Kunje, čini dio urbanističku parcelu UP 1-40 u zoni »B«, blok 3a, po DUP-u »Pečurice – turistički kompleks«.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

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, 39/13 i 32/14) i pribaviti saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz **DUP-a »Pečurice – turistički kompleks«** u razmjeri R_1:1000, br. 07-352-2/16-337 od 05.10.2016. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, br.6542/2 od 03.10.2016 godine;

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva i a/a.

Samostalni savjetnik,

Branko Orlandić

dipl.ing.arh.

Orlandić Branko





Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352-2/16-337
Bar, 05.10.2016.godine

IZVOD IZ DUP-a »PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS«

ZA URBANISTIČKU PARCELU UP 1-40, U ZONI »B«, BLOK 3a.

Samostalni savjetnik,

Branko Orlandić,

dipl. ing. arh.

Orlandić Branko



Suzana Crnovršanin,

dipl. ing. arh.

Suzana Crnovršanin

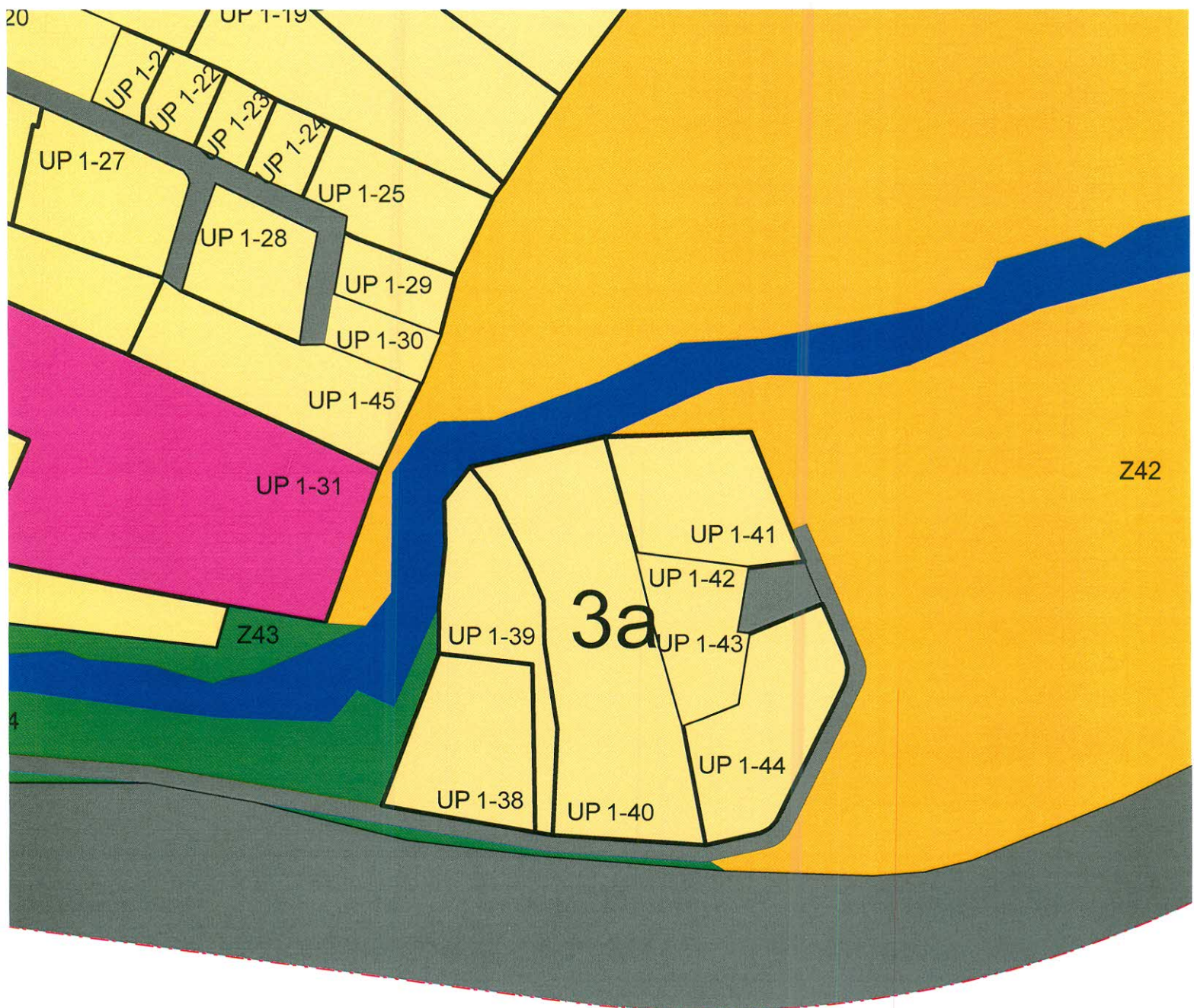
Z:\01 BAR\03 DUP Pecurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg
























Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan namjene površina | broj grafičkog prikaza: 07c |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1** OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
- A** OZNAKA ZONE
- Z58** OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  **(T1)** TURISTIČKI KOMPLEKSI
-  **(T2)** TURISTIČKA NASELJA
-  **(T3)** AUTO-KAMP
-  **(MN)** MJEŠOVITA NAMJENA
-  **(SR)** SPORT I REKREACIJA
-  **(PD)** DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
-  **(IOK)** OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
-  **(IOH)** OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  **(DS)** DRUMSKI SAOBRAĆAJ
-  **(SZ)** ZAŠTITNE ŠUME
-  **(PUJ)** POVRŠINE JAVNE NAMJENE
-  **(PUO)** POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
-  **(PUS)** POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
-  **(VPS)** POVRŠINSKE VODE



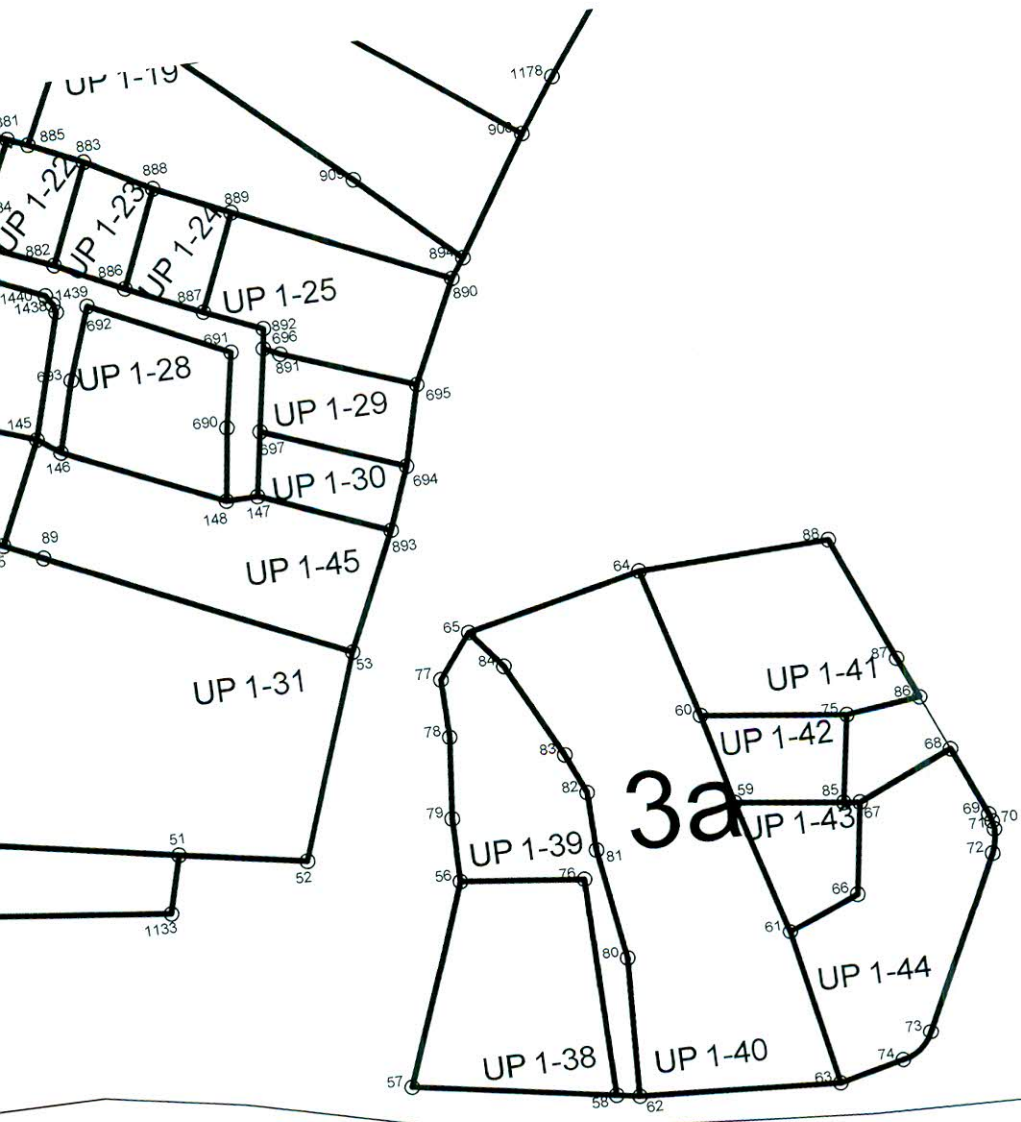
Z:\01 BAR\03 DUP Pečurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg



Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan parcelacije | broj grafičkog prikaza: 08a |



KOORDINATNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

| | | |
|----|------------|------------|
| 59 | 6595903.97 | 4652406.89 |
| 60 | 6595901.13 | 4652418.66 |
| 61 | 6595908.88 | 4652389.28 |
| 62 | 6595886.62 | 4652370.24 |
| 63 | 6595912.71 | 4652368.53 |
| 64 | 6595895.74 | 4652438.55 |
| 65 | 6595872.73 | 4652433.50 |
| 80 | 6595887.45 | 4652388.62 |
| 81 | 6595885.34 | 4652403.17 |
| 82 | 6595885.16 | 4652410.67 |
| 83 | 6595882.93 | 4652415.88 |
| 84 | 6595876.63 | 4652428.53 |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  TAČKE URBANISTIČKE PARCELE



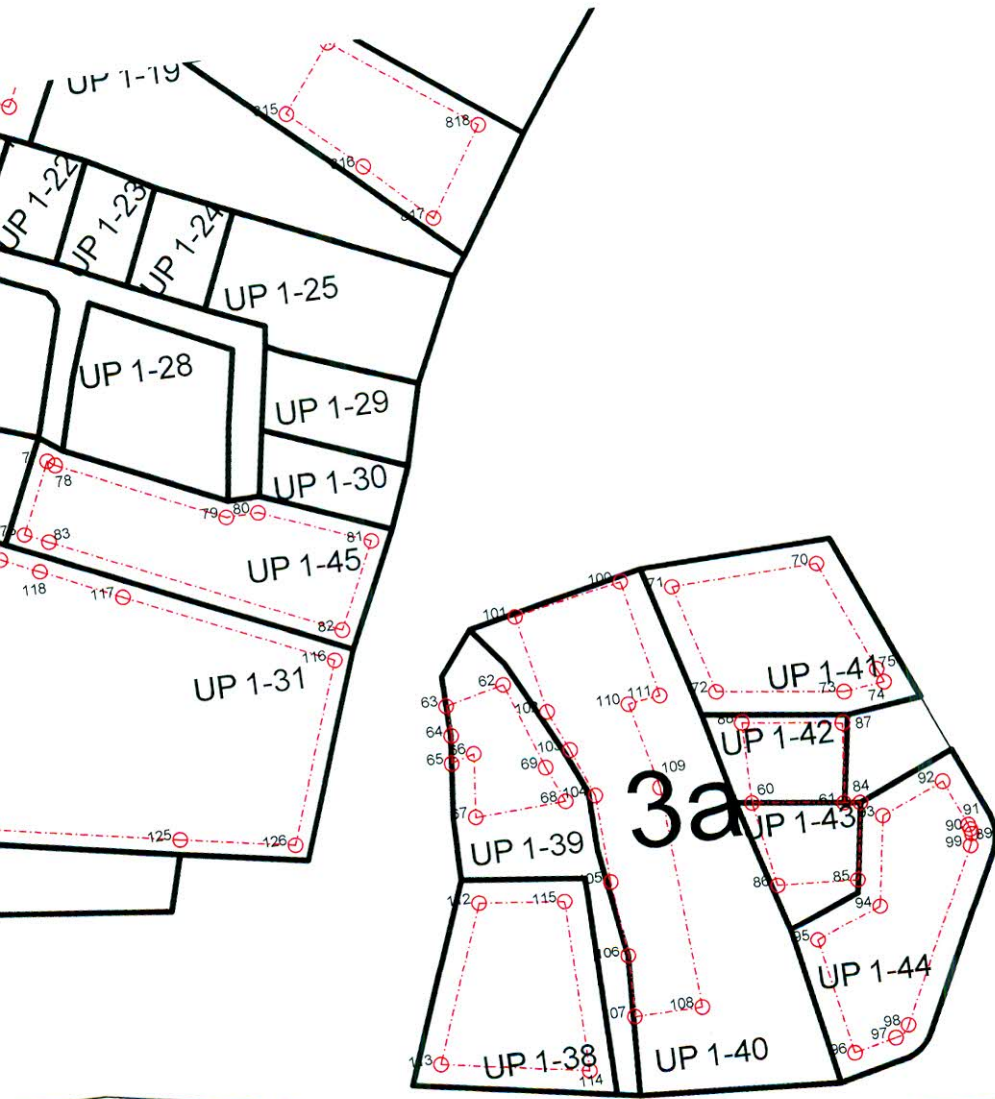
Z:\01 BAR\03 DUP Pecurice t.KUSVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg



Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan nivelacije i regulacije | broj grafičkog prikaza: 09a |










KOORDINATNE TAČKE GRĐEVIONSKE LINIJE

| | | |
|-----|------------|------------|
| 100 | 6595893.03 | 4652437.23 |
| 101 | 6595878.89 | 4652434.45 |
| 102 | 6595881.39 | 4652421.67 |
| 103 | 6595883.62 | 4652416.44 |
| 104 | 6595886.08 | 4652410.24 |
| 105 | 6595886.57 | 4652398.70 |
| 106 | 6595887.55 | 4652388.62 |
| 107 | 6595887.33 | 4652380.60 |
| 108 | 6595896.21 | 4652380.69 |
| 109 | 6595894.59 | 4652410.18 |
| 110 | 6595891.96 | 4652421.27 |
| 111 | 6595896.15 | 4652421.84 |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1** OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
- A** OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
-  TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



Z:\01 BAR\03 DUP Pečurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg



Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks















| | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan saobraćajne infrastrukture | broj grafičkog prikaza: 10a |





LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  IVIČNJAK
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-   PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
-  TAČKE TANGENTE SAOBRAĆAJNICE



Z:\01 BAR\03 DUP Pečurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg



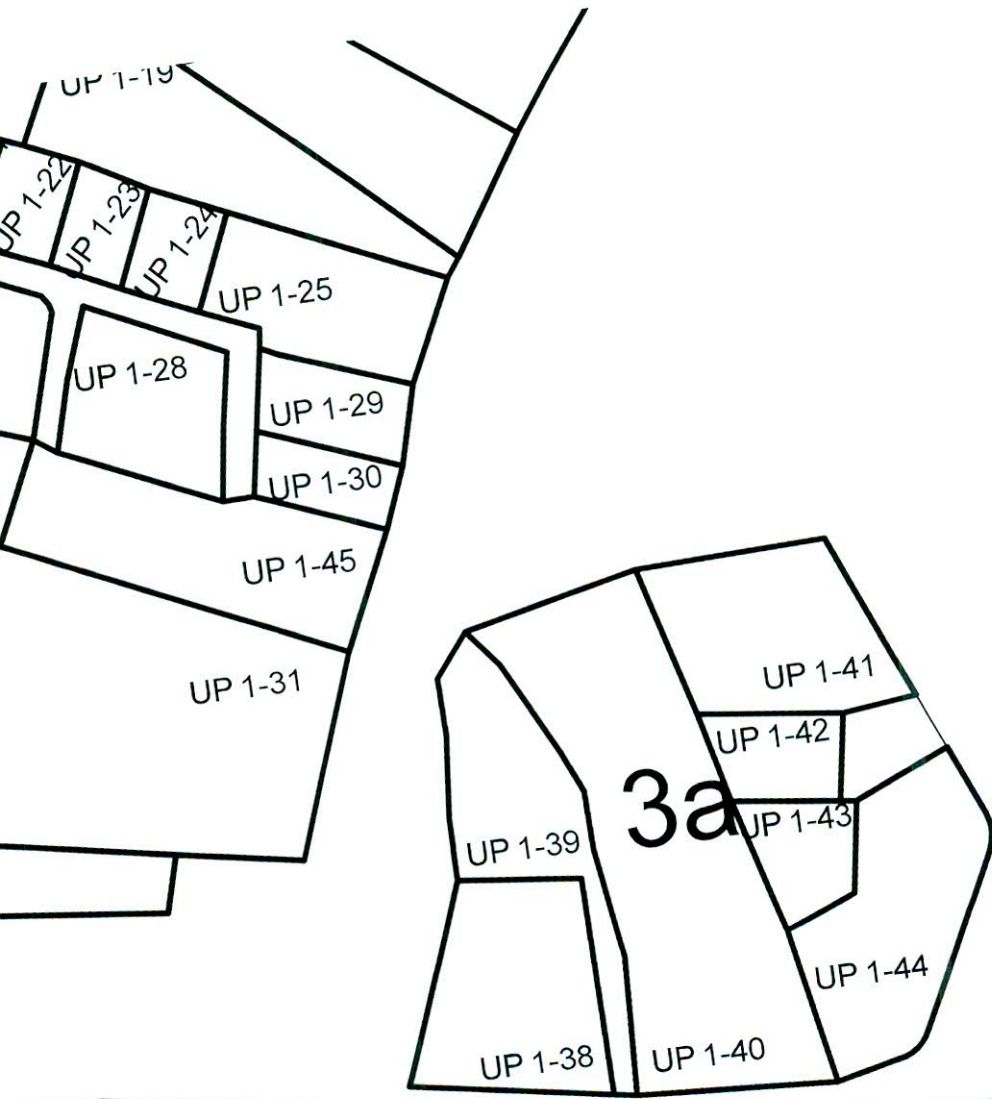
Detaljni urbanistički plan

PEČURICE

Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|--|--|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana : 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan elektroenergetske infrastrukture | broj grafičkog prikaza : 11a |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  ELEKTROVOD 10kV
-  ELEKTROVOD 10KV - PLANIRANI
-  TRAFOSTANICA
-  TRAFOSTANICA - PLANIRANA



Z:\01 BAR\03 DUP Pecurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg














Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| obradivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan elektronske komunikacije | broj grafičkog prikaza: 12a |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1**  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
- A**  OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
-  PLANIRANO TK OKNO














Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks








| | | |
|--------------------------|--|---------------------------------------|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana: 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera: 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan hidrotehničke infrastrukture | broj grafičkog prikaza: 13a |





LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA

-  PLANIRANI VODOVOD
-  VODOVOD VIŠEG REDA
-  KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANO REVIZIONO OKNO

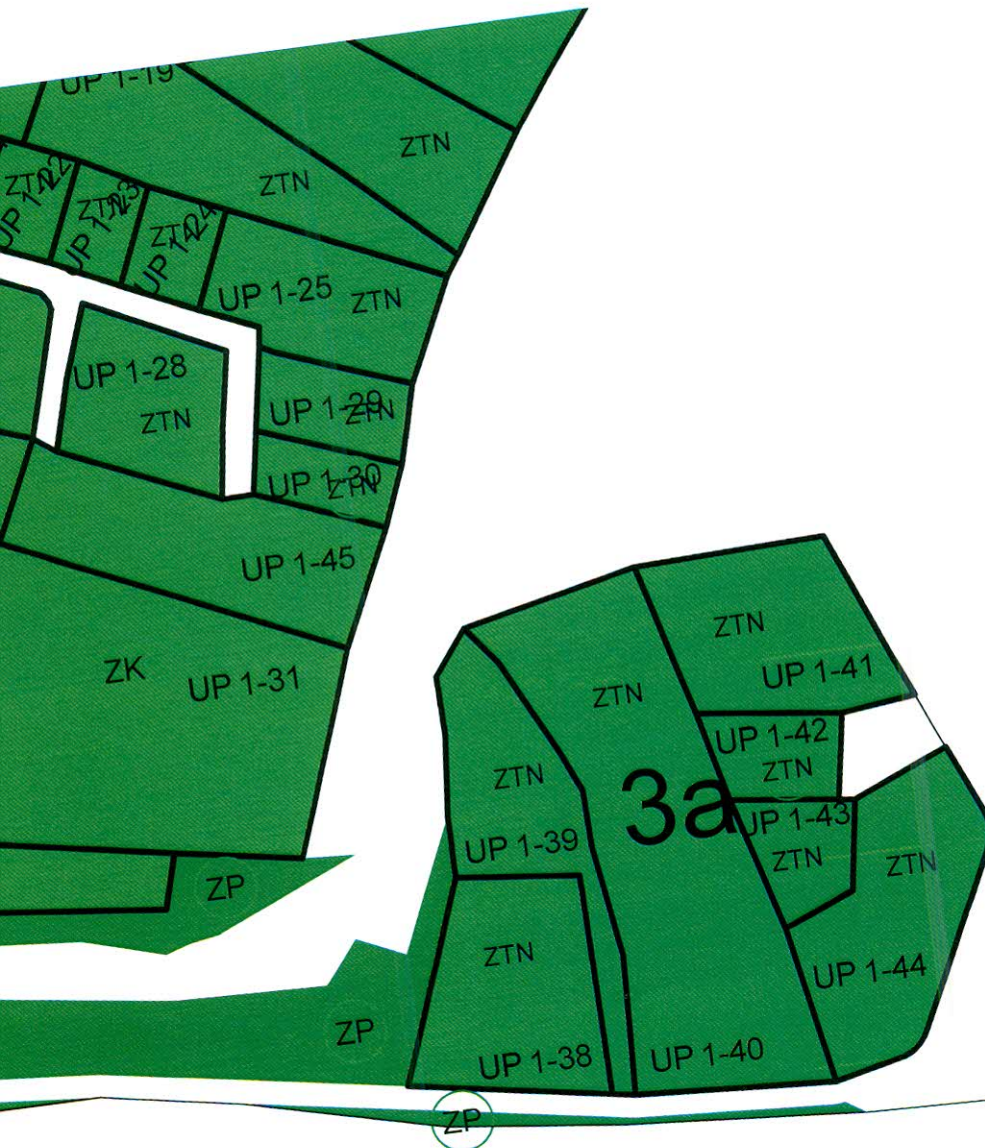


Z:\01 BAR\03 DUP Pečurice t.k\USVOJENI PLAN 2016\odluka az grafikau.jpg

Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks



| | | |
|--------------------------|---|--|
| obrađivač plana | CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam | |
| naručilac | OPŠTINA BAR | |
| naziv planskog dokumenta | DUP Pečurice - Turistički kompleks | godina izrade plana : 2016. |
| faza planskog dokumenta | Plan | razmjera : 1:1000 |
| naziv grafičkog prikaza | Plan pejzažnog uređenja | broj grafičkog prikaza : 14b |



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1** OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA ZONE
- A** OZNAKA ZONE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

-  **P** PARK
-  **S** SKVER
-  **ZUS** ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  **PŠ** PARK ŠUMA

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

-  **ZTH** TURISTIČKI KOMPLEKSI
-  **ZTN** TURISTIČKA NASELJA
-  **ZK** AUTO-KAMP
-  **SRP** SPORTSKO-REKREATIVNE
POVRŠINE

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

-  **ZP** ZAŠTITNI POJASEVI
-  **ZIK** ZELENILO INFRASTRUKTURE

