



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/17-954
Bar, 09.11.2017. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Jovičević Nine, iz Podgorice, 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 »Sutomore - centar« (»Sl.list CG« br. 40/12), izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama broj 711 i 712, u zoni B, podzona B1, blok 2, po DUP-u »Sutomore - centar«.

1. Lokacija: DUP »Sutomore - centar«, urbanističke parcele broj 711 i 712, ograničene koordinatama datim u izvodu iz DUP-a "Sutomore - centar"- grafički prilog Parcelacija, regulacija i nivelacija, u zoni B, podzona B1, blok 2.

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.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru u okviru Zona A, B i C, površina lokacije ne može biti manja od 400 m² za namjenu – porodično stanovanje male gustine i višeporodično stanovanje srednje gustine, a ne manja od 600 m² za namjenu višeporodično stanovanje velike gustine, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

2. Namjena objekta: Namjena objekata u okviru podzone je turizam T, turistički kompleks T1 i stanovanje srednje gustine SS, a u svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore - centar«. Pod objektima turizma podrazumijeva se pretežna izgradnja komplementarnih turističkih smještajnih sadržaja. Planiraju se kao novi objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao postojeći objekti na kojima se vrše intervencije.

U zonama stanovanja moguće je razvoj određenih djelatnosti u funkciji stanovanja (u prizemljima objekata ili objekat u cjelost) uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma za izbor djelatnosti (kancelarije, prodajni prostori, restorani ...), a pod uslovom da se ispune svi ostali uslovi zadati ovim Planom i propisima za tu vrstu djelatnosti.

»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 planiranih objekata:

Maksimalna spratnost..... 7 etaža
Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,2
Maksimalni indeks zauzetosti 0,4

Neizgrađene urbanističke parcele – primjeniti Opšte uslove za Planirane objekte

Broj urb. parc.	Spratnost	Površina urb.parc.	Max. površina pod objektima (m ²)	Max. BGP (m ²)	Max. indeks izgrađenosti	Max. indeks zauzetosti
712	Max. sedam nadzemnih etaža	6118	2447	7342	1,2	0,4

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena zahtijevaju dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže – jednog suterena i podruma.

Podzemne etaže (samo podrumne etaže) u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

U građevinsku bruto površinu objekta (GBP), koja služi kao osnov za obračun indeksa izgrađenosti, obračunavaju se nadzemne etaže objekata i suterenska etaža, a prilazi, parkinzi, bazeni dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun GBP.

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom.

Napomena: Uvidom u Plan konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli izgrađen objekat, pa se mogu primjenjivati uslovi za postojeće objekte:

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje –fizičke strukture ,na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine, ali se postojećim objektima smatraju i svi objekti koji su registrovani na orto-foto snimku dostavljenom od strane Naručioca Plana,a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.

Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati:

1. za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
2. u postojećem gabaritu za objekte:
 - koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti,indeks izgrađenosti),
 - koji su prekoračili maksimalnu spratnost,
 - koji su prekoračili definisanu građevinsku liniju
 - koji su prekoračili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, uz predhodnu saglasnost susjeda, pod uslovom da na toj fasadi nema otvora na prostorijama za stanovanje),
 - za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,
 - koji nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici,potoku ili zelenilu

Na postojećim objektima mogu se vršiti intervencije:

- nadgradnje do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti ,ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja,udaljenosti od susjeda(saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- dogradnje do maksimalnog indeksa zauzetosti,ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja,udaljenosti od susjeda(saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela.U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranje se može ostvariti i na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (Sve prema uslovima za parkiranje u poglavlju Saobraćaj) ili u skladu sa posebnim odlukama Opštine učešćem u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr). Moguća je kombinacija sve tri varijante.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

4. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore - centar«.

U grafičkom prilogu Parcelacija, regulacija i nivelacija, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.

U zonama za koje građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5m u izgrađenim zonama stanovanja. (može i manja udaljenost uz saglasnost susjeda, ukoliko objekat nema otvore na prostorijama za stanovanje na toj fasadi.).
- za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima i kanalima ,ona iznosi 4 m od ivice regulacije,
- građevinske linije prema zelenim površinama 2,5 m,
- građevinske linije prema pristupnom putu su na udaljenosti 2,5 m.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele,ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena, zaštita susjednih objekata i ozelenjavanje površine iznad garaže ali ne prema saobraćajnicama).

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu)ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinska parkirališta i ozelenjavanje, a na urbanističkim parcelama preko kojih prelazi regulaciona linija, između regulacione linije i granice UP može se vršiti samo ozelenjavanje u cilju uređenja parcele.

5. Nivelacione kote objekata: U svemu prema izvodu iz DUP-a » Sutomore - centar«.

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta,a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

6. Arhitektura i materijali: Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Javni objekti se ne mogu ograđivati.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene.

7. Konstruktivni sistem: Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Za nove objekte, preporučuje se primjena panelnog sistema armirano – betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalan pravca da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano betonske ploče ili polumontažne armirano- betonske fert tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

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

9. Priklucci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore-centar«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija« i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (u prilogu).

Planirano je regulisanje potoka - Upravljač vodotocima je dužan da uradi projekat regulacije potoka u okviru svih urbanističkih parcela.

Elektroenergetika: Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka ze 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.

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 razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

10. Priklucci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore-centar«, grafički prilog »Saobraćaj«.

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju

pristupe sa saobraćajnicama na način kako ih sada koriste (sa magistrale uz uslove i saglasnost Direkcije za saobraćaj ili kolsko-pješačkih saobraćajnica).

11. Uslovi za parkiranje vozila: Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti). Ukoliko nema mogućnosti, nedostajući broj parking mjesta može se riješiti na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana ili u skladu sa posebnim odlukama Opštine učešćem u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr). Moguća je kombinacija sve tri varijante, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

vrsta sadržaja	potreban broj parking mesta
STANOVANJE (kolektivno)	1PM / 1 stambena jedinica
STANOVANJE (individualno)	1 PM/ 1 stan
INDUSTRIJA I SKLADIŠTA	0,25 PM/ 1 zaposlenom
POSLOVANJE (administracija)	10 PM /1000 m ²
ŠKOLE	0,25 PM/ 1 zaposlenom
TRGOVINA	30 PM/ 1000 m ² korisne površine
POŠTA, BANKA	25 PM/ 1000 m ² korisne površine
HOTEL	50 PM/ 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 PM/ 1000 m ² korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM/gledaocu
BOLNICA	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i posebnim uslovima za ovu zonu:

Zelene i slobodne površine turističkih objekata-Hotela i turističkih naselja-(apartmani, vile, turističko stanovanje, i td.) -ZTH i ZTN-

Zelenilo u okviru turističkih objekata i kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Na površinama koje su GUP-om Bara 2020 i DUP-om „Sutomore-Centar“, naznačene kao stanovanje velikih gustina i turističko stanovanje, na potesu Rasadnik, konstatovano je postojanje mladog maslinjaka.

Za površine u okviru turističke namjene neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, naročito masline;
- na mjestima gdje je neophodno uklanjanje maslina izvršiti njihovo presađivanje u okviru iste parcele;
- postojeće vjetrozaštitne pojaseve sačuvati.

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta,
- za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4*- min. 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima, po prepotrukama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Zelenilo uz saobraćajnice),
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile ,vikendice i td.,
- površine oko objekta Hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama-na padinama ispod Haja ispod Štita-za vile u šumi,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozidapripadno lomljenog kamena-na strmim terenima,
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka- kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile i vikendice,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,plato i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera(administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama- perspektivama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- *Krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- *Vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje

- površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, mali sportski tereni,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

13. Procjena uticaja na životnu sredinu: Poštovati Zakon 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), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07, "Sl. list CG", br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana. Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Sportski tereni mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Sutomore - centar«.

Organizaciju blokova, lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude promjenjiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

Kroz projektну dokumentaciju će se:

- izvršiti provjera zadatah urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno projektно rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor.

Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

15. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP »Sutomore - centar«, nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakterističke – blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. Srednja godišnja temperatura za opštinu Bar nije ista na cijeloj teritoriji, već se kreće od 16°C (na 1 mnv) kraj morske obale, do 8°C na visinama od preko 1200 mnv.

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u uskom pribalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore)

Nalazeći se na krajnjem južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće preko 2500 časova 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.

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

17. Uslovi za racionalno korišćenje energije: 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, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata .

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta,
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. 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,
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu

- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote,
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima.

18. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: 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).

19. 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.

20. 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, 47/1, 35/13, 39/13 i 33/14) kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«, br. 23/14).

21. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa citiranim i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. list CG« br. 30/14 i 32/14).

Napomena: Kat. parc. broj 3302/4 KO Mišići se nalazi u sastavu urbanističke parcele broj 711, a veći dio kat. parc. broj 3302/2 KO Mišići se nalazi u sastavu urbanističke parcele broj 712.

Nadalje, uvidom u grafički dio Plana utvrđeno je da na urbanističkoj parceli broj 712 postoji izgrađen objekat, dok se u tekstualnom dijelu Plana, urbanistička parcela broj 712 tretira kao neizgrađena urbanistička parcela.

Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, u dijelu dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, potrebno je ispoštovati i odredbe čl. 93, stav 1, tačka 2a) citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji propisuje sledeće: »**saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;**«

Sastavni dio ovih uslova su i:

- Izvod iz DUP-a »Sutomore-centar« ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar

Dostaviti: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

O b r a d i l a :

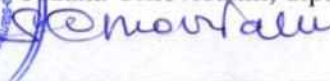
Samostalna savjetnica I,

Arh. Saša Biheta Divanović, dipl. ing.




Sekretar,

Arh. Suzana Crnovršanin, dipl.ing.





Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/17-989
Bar, 09.11.2017. godine

IZVOD IZ DUP-a «SUTOMOPRE - CENTAR»

ZA URBANISTIČKE PARCELE BROJ »711 I 712«, ZONA »B«, PODZONA »B1«, BLOK »2«



Ovjerava:
Samostalna savjetnica I,
Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.

LEGENDA

	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	Zaštitne šume
	Drvorred
	Postojeći vjetrozaštitni pojas
	Javne funkcije i servisi -Železnička stanica
	Javne funkcije i servisi -Autobuska stanica
	Javne funkcije i servisi -Benzinska stanica
	Parking
	Sakralna arhitektura-crkva
	Fortifikaciona arhitektura-crkva
	Zaštitni pojas pruge
	Površinske vode (regulacija potoka)
	Kotirsko-pešačke
	Kondor sacbračavnice
	Elektrovod 10kV postojeći
	Elektrovod 10kV ukidanje
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10 kV
	Elektrovod 35 kV ukidanje
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35 kV
	Tunel

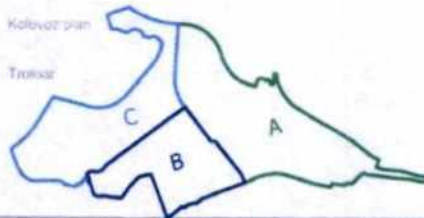
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



LEGENDA

	Granična DUP-a
	Granična linija
	Granična Urbanističke parcele
	Površina Urbanističke parcele
	Oznaka Urbanističke parcele
	Kolovoz prug
	Trasekar



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA	
PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	MONTEGRO
direktor :	Vasko Đukanović <i>općina</i>
odgovorni planer :	Mr. Jadranka Popović <i>općina</i>
planer :	Svetlana Ojdarčić <i>općina</i>

23	6585416.90	4667121.54
24	6585435.18	4667129.51
25	6585432.74	4667142.37
88	6585436.75	4667121.45
89	6585437.38	4667118.20
97	6585432.89	4667116.59
98	6585420.93	4667110.48
99	6585409.22	4667104.51



7 6585506.41 4667175.04
8 6585500.67 4667181.53
9 6585498.65 4667185.11
10 6585490.35 4667183.94
11 6585475.47 4667186.36
12 6585469.47 4667187.72
13 6585445.87 4667204.16
14 6585402.51 4667186.91
15 6585403.49 4667180.62
16 6585402.83 4667161.92
17 6585401.24 4667151.47
18 6585401.12 4667143.02
19 6585401.20 4667139.41
20 6585402.10 4667131.71
21 6585403.79 4667126.31
22 6585405.52 4667115.81
23 6585416.90 4667121.54
24 6585435.18 4667129.51
25 6585432.74 4667142.37
26 6585445.84 4667146.90
27 6585445.98 4667146.18
28 6585463.93 4667151.82
29 6585465.81 4667139.66
30 6585467.46 4667129.75
31 6585468.57 4667120.17
32 6585468.68 4667119.31
33 6585468.72 4667119.31
34 6585471.31 4667106.65
35 6585469.73 4667114.42
36 6585508.40 4667148.42
37 6585494.46 4667164.95



g1331 6585496.57 4667218.96
g1332 6585434.11 4667194.10
g1333 6585371.65 4667169.24

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



	Granica DUP-a		Površine javne namjene
	Stanovanje malih gustina		Površine specijalne namjene
	Stanovanje srednje gustina		Zaštitne šume
	Stanovanje srednje gustina sa centralnim funkcijama		Drvored
	Stanovanje velikih gustina sa centralnim funkcijama		Postojeći vjetrozaštitni pojas
	Centralne funkcije sa stanovanjem		Javne funkcije i servisi -Železnička stanica
	Turizam		Javne funkcije i servisi -Autobuska stanica
	Hoteli		Sakralna arhitektura-crkva
	Površine za školstvo		Fortifikaciona arhitektura-crkva
	Površine za zdravstvo		Elektrovod 10kV-postojeći
	Površine za sport i rekreaciju		Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV
	Površine komunalne infrastrukture		Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
	Površine za vjerske objekte		Granica UP
	Površinske vode		Građevinska linija
	Kolsko-pešačke		UP 67
	Koridor saobraćajnice		2191m2
	Kolovoz plan		
	Trotoar		
	Zaštitni pojas pruge		



USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

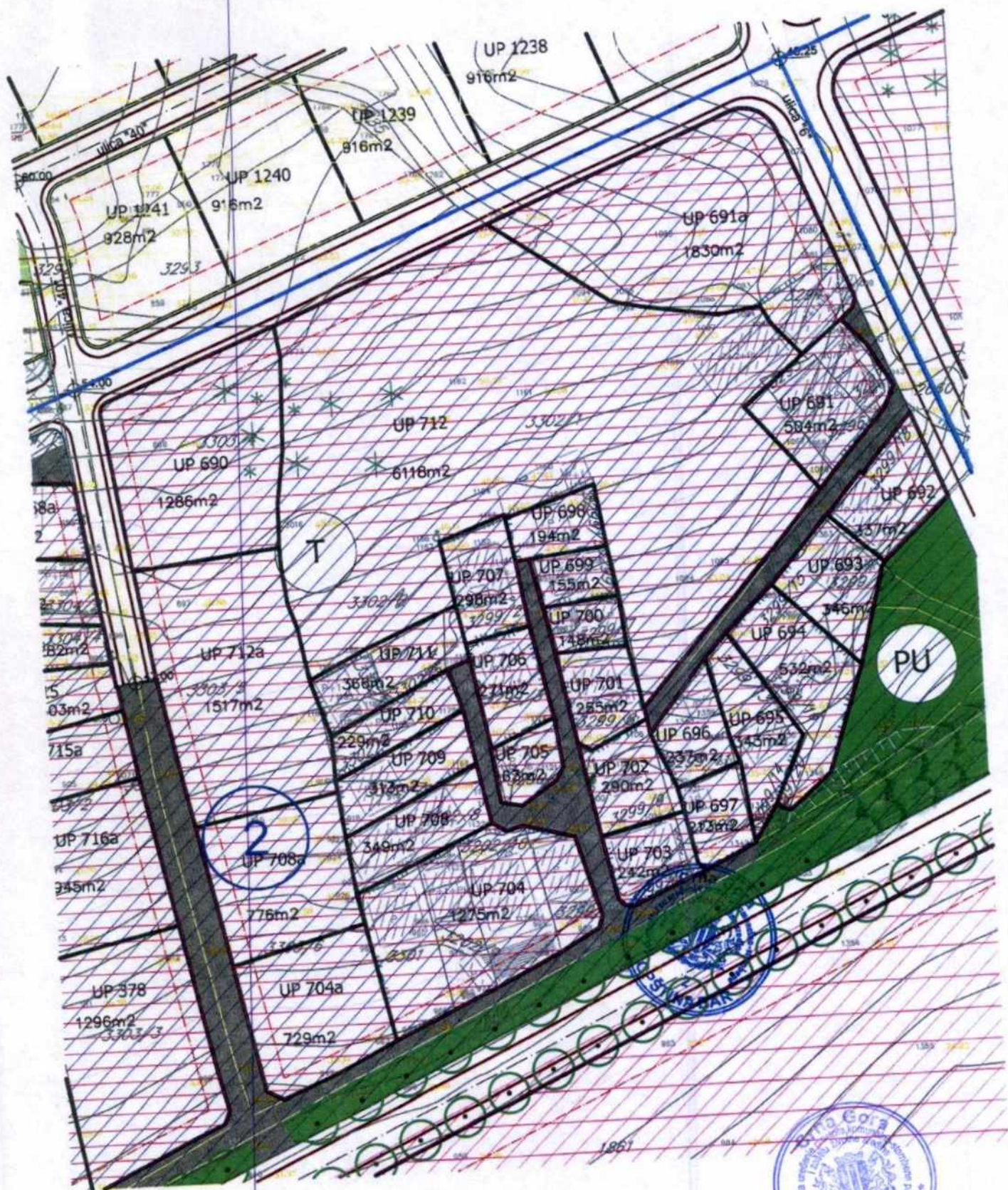
PLAN

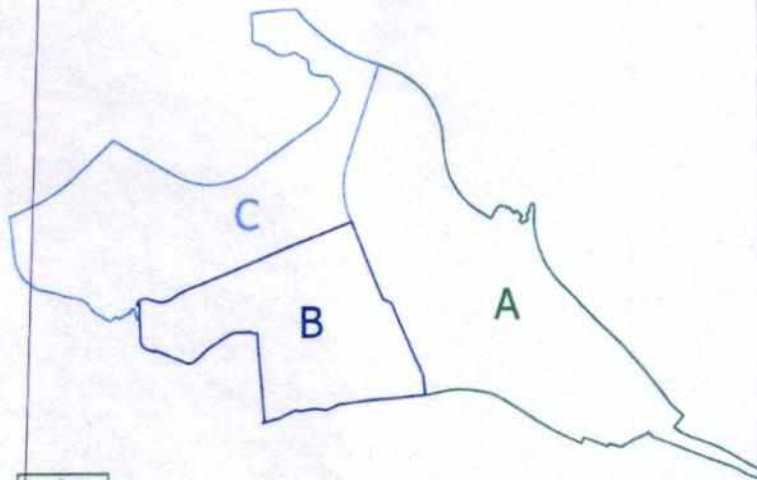
R 1:1000

naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
planer:	Svetlana Ojdanić dipl.prostorni planer	

decembar 2012.

list br. 8b





A	Zona A
B	Zona B
C	Zona C

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

LEGENDA

	Granica DUP-a
	Stanovanje malih gustina
	Stanovanje srednje gustina
	Stanovanje srednje gustina sa centralnim funkcijama
	Stanovanje velikih gustina sa centralnim funkcijama
	Centralne funkcije sa stanovanjem
	Turizam
	Hotele
	Površine za školstvo
	Površine za zdravstvo
	Površine za sport i rekreaciju
	Površine komunalne infrastrukture
	Površine za vjerske objekte
	Zaštitni pojas pruge
	Površinske vode (regulacija potoka)
	Kolsko-pešačke
	Koridor saobraćajnice

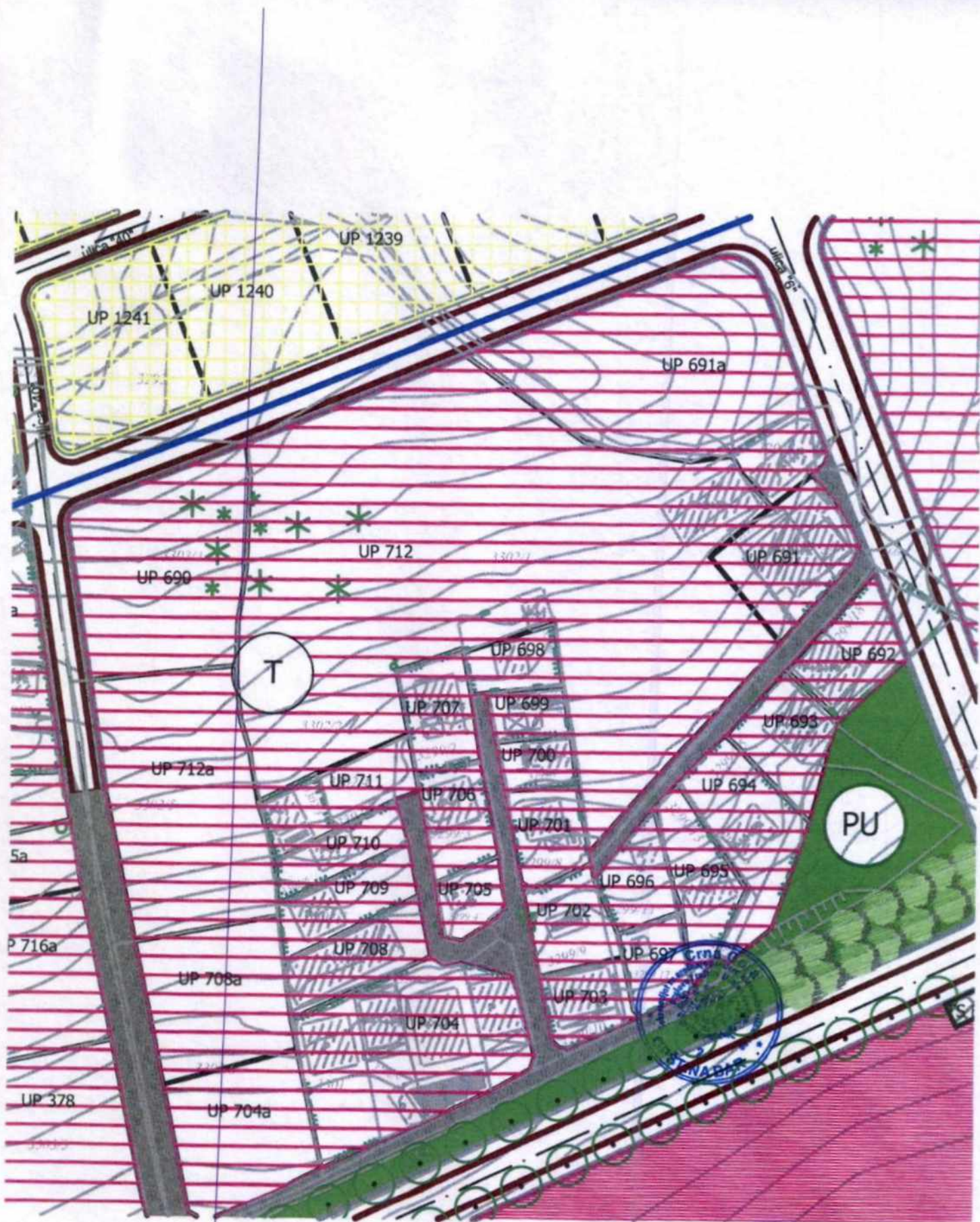
	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	Zaštine šume
	Divored
	Postojeći vjetrozaštitni pojas
	Javne funkcije i servisi - Železnička stanica
	Javne funkcije i servisi - Autobuska stanica
	Sakralna arhitektura - crkva
	Fortifikaciona arhitektura - crkva
	Javne funkcije i servisi - Benzinska stanica
	Parking
	Kolovoz plan
	Trotuar
	Zaštićena zona izvođenja prometa - postojeći DV
	Zaštićena zona izvođenja prometa - postojeći DV
	Granica
	Broj UP



NAMJENA POVRŠINA	
PLAN	2 - 2500
izradio	Opština BAR
oblikovao	MONTENEGRO
završio	Wagner Erikanović, arhitekt
odgovorni projektant	Mr. Zdravko Popović, arhitekt
planirao	Svetlana Čičak, arhitekt

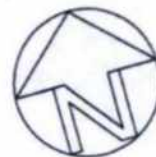
septembar 2012

list 1 od 2



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



LEGENDA

	Granica DUP-a
	Gradjevinska linija
	Granica Urbanističke parcele
P=527m2	Povrsina Urbanističke parcele
UP 75	Oznaka Urbanističke parcele
	Ivičnjak
	Pješačke površine
	Osovina saobraćajnice
	Kolsko-pješačke površine
	Koridor saobraćajnice
	Površinske vode (regulacija potoka)
	Zaštitni pojas pruge
	Benzinska pumpa
	Autobuska stanica
	Željeznička stanica
	Parking
	Elektrovod 10kV postojeći
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV10kV
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV35kV

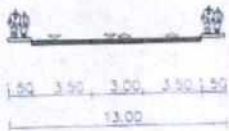


SAOBRAĆAJ	
PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
planer:	Dašić Zoran dipl.ing.grad



Poprečni presjeci

presjek 1-1
Jadranska magistrala M-24



presjek 2-2
"Put za Maljevik"



presjek 3-3
"Ulica 1"



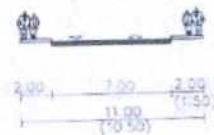
presjek 4-4
"Ulica 5"



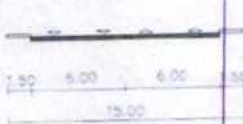
presjek 5-5
"Ulica
"Ulica
"Ulica
"Ulica"



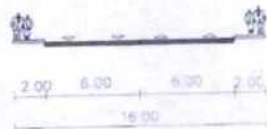
presjek 6-6
"Ulica 4"



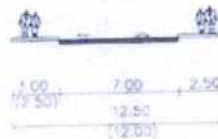
presjek 7-7
"Ulica 9"



presjek 8-8
"Ulica 10"



presjek 9-9
"Ulica 11"
"Ulica 14"



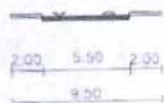
presjek 10-10
"Ulica 2"



presjek 11-11
"Ulica 12"



presjek 12-12
"Ulica 13"



presjek 13-13
"Ulica 19"



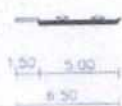
presjek 14-14



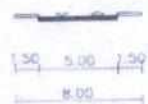
presjek 15-15



presjek 16-16



presjek 17-17



presjek 18-18



presjek 20-20





LEGENDA

I URBANO-NASELJSKO ZELENILO

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

- ZUS** Zelenilo uz saobraćajnice
- P** Park
- S** Stevan-sad
- T** Trg
- PU** Pješačke ulice-površine

Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja-PUO

- ZO** Zelenilo individualnih stambanih objekata -min. 40% zelenila (SM i SG stanovanje)
- ZSO** Zelenilo stambanih objekata i blokova -min. 30% zelenila (SG sa CF i VG stanovanje)
- ZTH** Zelenilo turističkih objekata-Hotela -min. 40% zelenila
- ZTN** Zelenilo turističkih naselja -min. 40% zelenila
- ZPC** Zelenilo poslovnih objekata -min. 20% zelenila
- ZVC** Zelenilo vjerskih objekata
- SRP** Sportsko rekreativne površine -min. 30% zelenila
- ZCP** Zelenilo objekata prosvjete
- ZGZ** Zelenilo objekata zdravstva

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

- ZP** Zaštitni pojas

II ZAŠTITNO ZELENILO

- ZŠ** Zaštitne šume

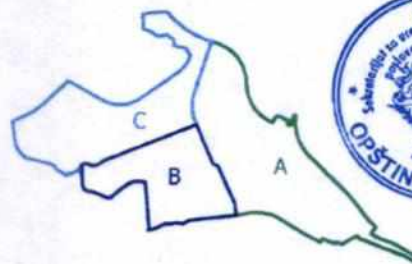
tačke i potezi sa panoramskim vrednošću predjela
zeleni koridor

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

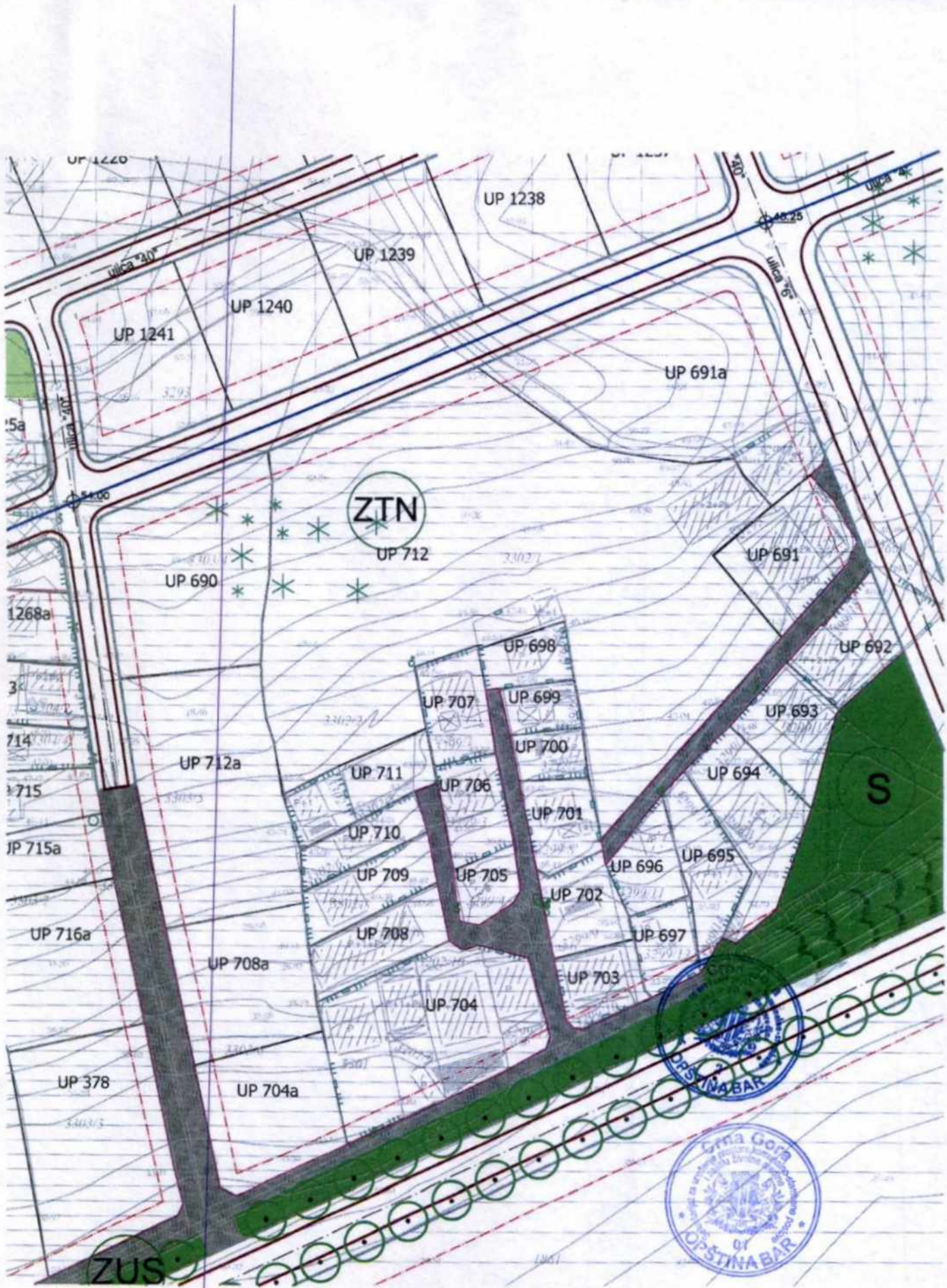
LEGENDA

- benzinska pumpa
- sakralna arhitektura
- lokalizaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)
- željeznička stanica
- površinske vode-regulacija potoka
- granica urb. parcele
- građevinska linija
- UP 569** broj urb. parcele
- koridor saobraćajnice
- zaštitni pojas priprn
- granica DUP-a



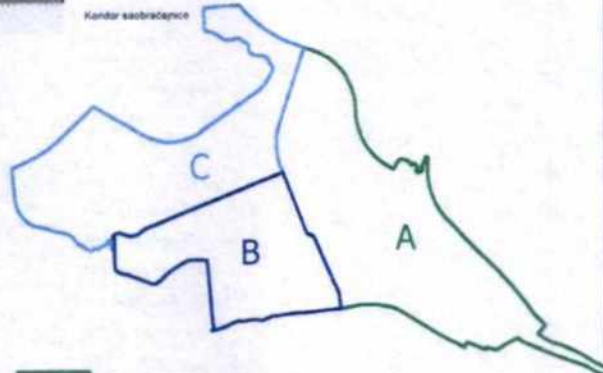
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	
PLAN	R. 1: 2500
naslov	Opština BAR
autor	MONTEGRO
skicirao	Veljko Đukanović, dipl. inž.
odgovorni planir.	M. Janković, dipl. inž.
odgovorni planir. Bar	Radmila Jakić, inž. arh.





[Symbol]	Stanovanje mali gustina
[Symbol]	Stanovanje srednje gustina
[Symbol]	Stanovanje srednje gustina sa centralnim funkcijama
[Symbol]	Stanovanje visokih gustina sa centralnim funkcijama
[Symbol]	Centralne funkcije na stanovanjima
[Symbol]	Turizam
[Symbol]	Hoteli
[Symbol]	Povrsine za ekološko
[Symbol]	Povrsine za zdravstvo
[Symbol]	Povrsina za sport i rekreaciju
[Symbol]	Povrsina komunalne infrastrukture
[Symbol]	Povrsine za vjerske objekte
[Symbol]	Zastitni pojasi pruge
[Symbol]	Povrsinske voderegulacije potoka
[Symbol]	Kuliko-cestacke
[Symbol]	Kantari saobraćajnice

[Symbol]	Povrsine javne namjene
[Symbol]	Povrsine specijalne namjene
[Symbol]	Zastitne luke
[Symbol]	Divovci
[Symbol]	Postojeći vebzastitni pojasi
[Symbol]	Javne funkcije i servisi -Železnička stanica
[Symbol]	Javne funkcije i servisi -Autobusna stanica
[Symbol]	Sakralna arhitektura-otvora
[Symbol]	Fortifikaciona arhitektura-otvora
[Symbol]	Javne funkcije i servisi -Benzinska stanica
[Symbol]	Parking



[Symbol]	Zona A
[Symbol]	Zona B
[Symbol]	Zona C

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

LEGENDA

[Symbol]	TS 35/10kV postojeća
[Symbol]	TS 35/10kV plan GUP opštine Bar 2020
[Symbol]	TS 10/0,4kV postojeća
[Symbol]	TS 10/0,4kV plan
[Symbol]	elektrovod 10kV postojeći
[Symbol]	elektrovod 10kV postojeći podzemni
[Symbol]	elektrovod 35kV - ukidanje
[Symbol]	elektrovod 10kV - ukidanje
[Symbol]	zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV
[Symbol]	zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
[Symbol]	elektrovod 10kV plan
[Symbol]	elektrovod 35kV plan GUP "Bar 2020"
[Symbol]	kablovska kanalizacija
[Symbol]	granica UP
[Symbol]	kolovoz plan
[Symbol]	granica zahvata DUP-a

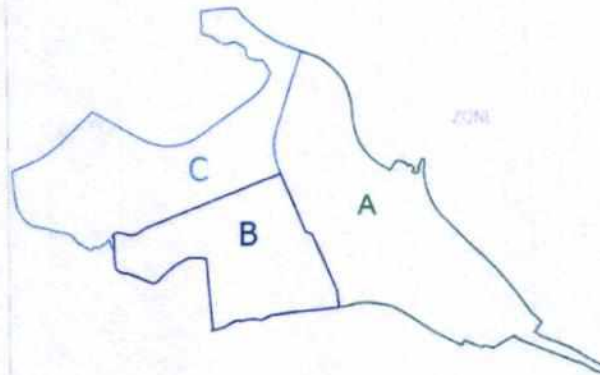


SUTOMORE - CENTAR	
PROJEKTOVANJE	R 1,2500
IZRAĐIO	MOJ PROJEKT
PROJEKTOVANJE	MOJ PROJEKT
PROJEKTOVANJE	MOJ PROJEKT
PROJEKTOVANJE	MOJ PROJEKT
PROJEKTOVANJE	MOJ PROJEKT



LEGENDA

- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Zaštitne šume
- Drvored
- Postojeći vjetrozaštitni pojas
- Javne funkcije i servisi-Zeleznička stanica
- Javne funkcije i servisi-Autobuska stanica
- Sakralna arhitektura-crkva
- Fortifikaciona arhitektura-crkva
- Javne funkcije i servisi-Benzinska stanica
- Parking
- Zaštitni pojas pruge
- Površinske vode(regulacija potoka)
- Kolsko-pedaške
- Koridor saobraćajnice



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

LEGENDA

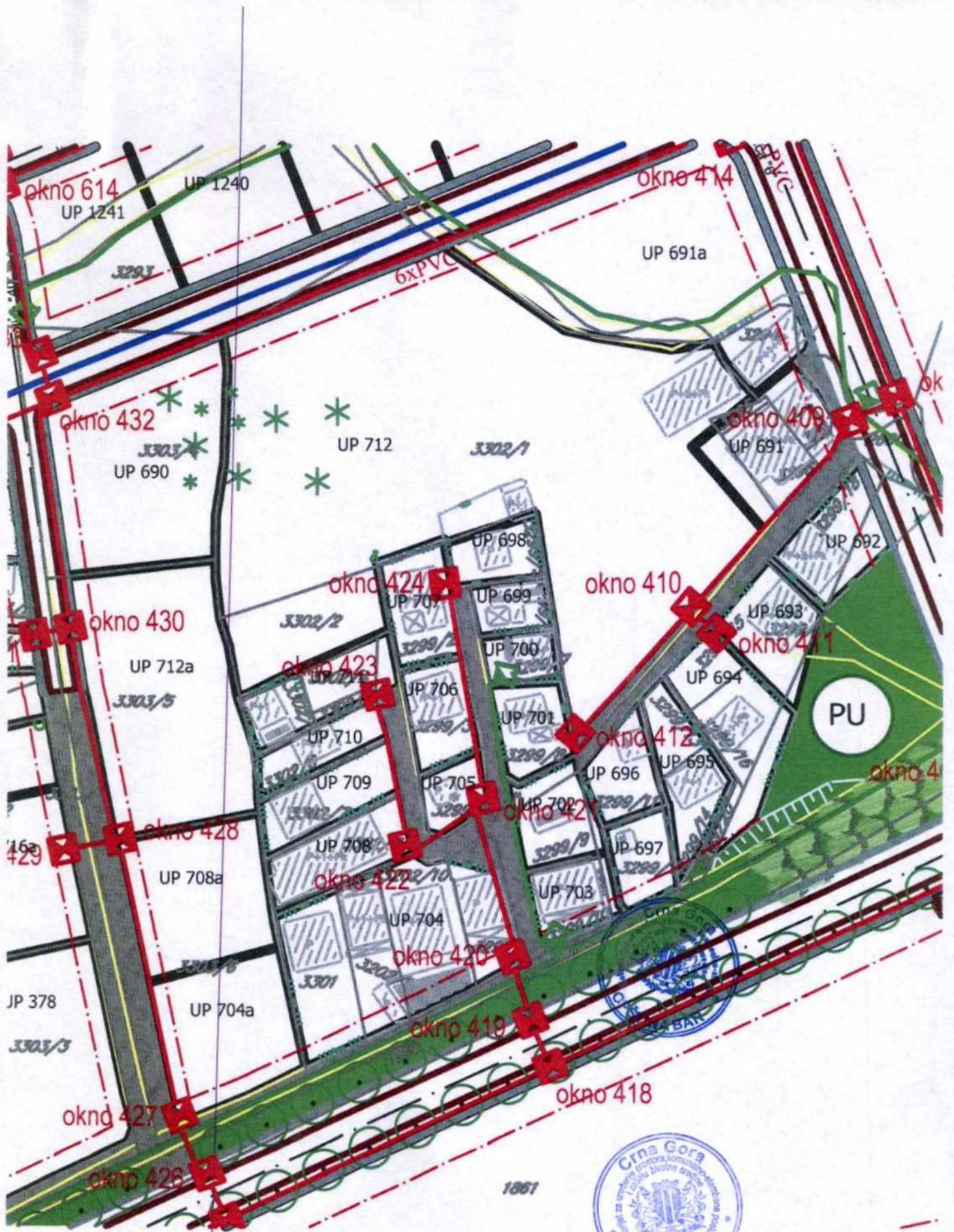
- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Zaštitne šume
- Drvored
- Postojeći vjetrozaštitni pojas
- Javne funkcije i servisi-Zeleznička stanica
- Javne funkcije i servisi-Autobuska stanica
- Sakralna arhitektura-crkva
- Fortifikaciona arhitektura-crkva
- Javne funkcije i servisi-Benzinska stanica
- Parking
- Zaštitni pojas pruge
- Površinske vode(regulacija potoka)
- Kolsko-pedaške
- Koridor saobraćajnice



- Granica DUP-a
- Granica UP
- Broj UP
- Građevinska linija



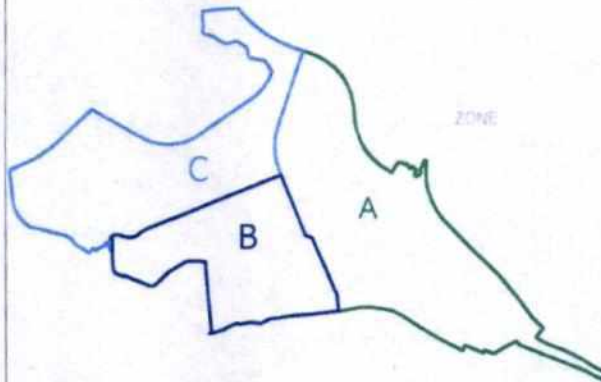
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
Postojeće i planirano stanje	R 1:2500
narudbi:	Opština BAR
obrađivač:	MONTEPROJEKT
direktor:	Vasilje Dukarović
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović
odgovorni planer faze:	Željko Maraić



1861



- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Zaštitne šume
- Drvored
- Postojeći vjetrozaštitni pojas
- Javne funkcije i servis - Železnička stanica
- Javne funkcije i servis - Autobuska stanica
- Sakralna arhitektura - crkva
- Fortifikaciona arhitektura - crkva
- Javne funkcije i servis - Benzinska stanica
- Parking
- Zaštitni pojas pruge
- Površinske vode (regulacija potoka)
- Kolsko-pešačke
- Koridor saobraćajnice



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -



LEGENDA

- Granica DUP-a
- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Vodovod postojeći
- Vodovod postojeći - izmešta se
- Regionalni vodovod - planirani
- Vodovod planirani
- Kanalizacija postojeća
- Kanalizacija postojeća-izmešta se
- Kanalizacija planirana
- Atmosferska kanalizacija - postojeća
- Atmosferska kanalizacija - planirana
- Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
- Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	
Postojeće i planirano	R 1:2500
naručilac	Opština BAR
obrađivač	STENOVA
direktor	Vasilje Đukanović dipl.ing.
odgovorni planer	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.
odgovorni planer faze	Nataša Novović dipl.ing.



TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri treba da budu sa mogućnošću daljinskog očitavanja putem radio veze proizvođača "Insa" ili "Madalena". Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- Za profile veće ili jednake $\varnothing 50\text{mm}$ potrebno je predvidjeti ugradnju kombinovanih vodomjera, pri čemu manji vodomjer treba da bude klase »C« a veći klase »B«.
- Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u

ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

- Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom DUP-u i tehničkim uslovima D.o.o. »Vodovod i kanalizacija«-Bar. Ukoliko trasa novog cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

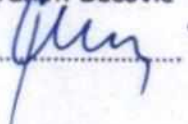
I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Tehnički direktor,
Ibrahim Bećović





Izvršni direktor,
Zoran Pajović

