

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: 07-014/20-470 Bar, 21.09.2020. godine</p>													
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata (»Sl. list CG«, broj 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 087/18, 028/19 i 075/19), DSL »Virpazar« (»Sl. list CG« broj 13/15) i podnijetog zahtjeva Petranović Veska, iz Podgorice, izdaje:</p>													
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>													
4	<p>Za rekonstrukciju postojećeg objekta - "Hotel Vir"- na urbanističkoj parceli/lokaciji broj 100, u zahvatu DSL »Virpazar«, u zoni »C«. Veći dio katastarske parcele broj 2/2 KO Boljevići, u Baru, se nalazi u sklopu predmetne urbanističke parcele.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane ovlaštene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.</p>													
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Petranović Vesko, iz Podgorice												
6	POSTOJEĆE STANJE													
	<p>U svemu prema Izvodu iz DSL »Virpazar« (grafički prilog »Postojeće stanje, Spratnost i bonitet objekata«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Prilikom obilaskom lokacije, u cilju anketiranja i upoznavanja sa stanjem na terenu, prikupljeni su podaci o postojećem građevinskom fondu i prikazani u tabeli.</p> <table border="1" data-bbox="205 1921 1451 2107"> <thead> <tr> <th>Br. Objekata</th> <th>Površina prizemlja (m²)</th> <th>BRGP Površina objekata (m²)</th> <th>Spratnost objekata</th> <th>Namjena površina</th> <th>BR. Etaža</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25</td> <td>852,18</td> <td>2.556,54</td> <td>P+2</td> <td>Hotel - turizam</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		Br. Objekata	Površina prizemlja (m ²)	BRGP Površina objekata (m ²)	Spratnost objekata	Namjena površina	BR. Etaža	25	852,18	2.556,54	P+2	Hotel - turizam	3
Br. Objekata	Površina prizemlja (m ²)	BRGP Površina objekata (m ²)	Spratnost objekata	Namjena površina	BR. Etaža									
25	852,18	2.556,54	P+2	Hotel - turizam	3									



Napomena: Uvidom u plan utvrdilo se da na predmetnoj urbanističkoj parceli postoji izgrađen objekat. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan.

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Postojeći objekti Planirana je rekonstrukcija postojećih objekata u skladu sa kapacitetima iskazanim u tabeli a u skladu sa Konzervatorskim uslovima izdatim od strane nadležne institucije.</p> <p>Namjena parcele: Hotel „Vir“</p> <p>Planirana je nadgradnja postojećeg objekta Hotela nad postojećim horizontalnim gabaritom u cilju obogaćivanja sadržaja u skladu sa savremenim potrebama turističke ponude.</p> <p>Planirana krovna terasa može koristiti za izgradnju bazena, restorana, tehničkih prostorija u funkciji projektovanih sadržaja i sl. Površina ove etaže ulazi u BGP datu u tabeli.</p> <p>Površina horizontalnog gabarita, BGP i spratnost dati su u tabeli.</p> <p>Planirani broj ležaja je 60.</p> <p>ZONA C – prostor brda Besac</p> <p>Planirana je rekonstrukcija postojećih objekata u cilju osavremenjavanja a u skladu sa konzervatorskim uslovima prema smjernicama Studije zaštite kulturnih dobara.</p> <p>Zbog specifične konfiguracije terena na kojoj se nalaze ovi objekti od kojih neki predstavljaju potencijalno nepokretno kulturno dobro, kao i činjenice da se nalaze u obuhvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra Utvrđenja Besac, svaka gradnja novih objekata bi devalvirala sveukupne vrijednosti postojećih objekata i ambijenta, pa je iz tog razloga u ovoj zoni isključena mogućnost planiranja novih objekata</p> <p>Objekat Hotela „Vir“ takođe je planiran za rekonstrukciju i adaptaciju u skladu sa standardima iz oblasti turizma.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>Predmetna urbanistička parcela je grafički i geodetski definisane u grafičkom prilogu »Parcelacija i regulacija«.</p> <p>Prilikom određivanja lokacije potrebno je ispoštovati odredbe citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DSL »Virpazar«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Građevinska linija podzemnih etaža može da bude do min. 1,0m od granice urbanističke parcele.</p>
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernicama iz „Nacionalne strategije za vanredne situacije“ koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti, Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14). Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješackog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Projektovanjem objekata obezbjediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Bara i prema važećim zakonskim propisima.

Dio Virpazara koji leži na dnu Crmničkog polja, zbog toga što se ovo dno sastoji od aluvijalnih poluvezanih i nevezanih sedimenata (šljunka, pijeska i gline) a sa vrlo plitkom podzemnom vodom, treba ga prilikom određivanja seizmičkih uslova izgradnje ubrojati u zone sa mogućom pojavom i 10°MCS. Međutim djelovi Virpazara koji leže na krečnjačkom grebenu sa utvrđenjem Besac i na terenima južno od željezničke pruge odnosno na pomenutim trijaskim brečama i krečnjacima Velikog i Malog Humca, može da se računa sa intenzitetom seizmičkog kretanja do 8°MCS.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa **Pravilnikom o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima**(„Službeni list SFRJ“, broj 39/64).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), 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.

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;

- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;

sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG“, br. 80/05, »Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13).

- Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, broj 64/11).

10 **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije.

ZTH – Zelenilo za turizam (hoteli)

Minimalni procenat ozelenjenosti je 30%

Zelene površine za turizam (Hotel)

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina jezera, objekata kulturne baštine i najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Zelene površine uz objekat hotela Vir su uglavnom oskudno parterno uređenje i u narednom periodu neophodno je izvršiti rekonstrukciju i unapređenje ovih površina.

Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.

Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa.

Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

Poželjno je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:



- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom
- postojeći biljni 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,
- planirati pješačke staze, trgove, platoe, skaline – stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- voditi računa o vizurama,
- planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.
- Pravilno izvođenje površinske drenaže na svim terenima izloženim eroziji i ne prekidanje šumskih sklopova na strmim padinama zbog moguće erozije.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- za novoplanirane turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Vertikalno zelenilo – služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa turisticko-ugostiteljskih objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvacim dijelom penjačice i puzavice.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

Generalne mjere zaštite prema Studiji zaštite spomenika kulture:

- Izmjestiti parkiranje automobila sa površina namijenjenih kretanju pješaka
- Redovno održavati sve ulične elemente
- Redovno održavati, konzervirati i restaurirati fasade objekata koji čine ulične frontove i konzervirati i restaurirati sve vrijedne autentične elemente uličnih frontova
- Trotoare i pješačke površine uz objekte komercijalnih i drugih sličnih sadržaja planirati tako da postavljanje mobilijara bude u zoni uz objekte i na način da podržava funkciju objekta
- Obezbijediti uslove za efikasno kretanje pješaka u zoni između objekata i komunalne zone (zelenilo, urbani mobilijar) ili objekata i ulične površine najmanje u skladu sa minimalnom propisanom širinom za kretanje i mimoilaženje dva pješaka
- Za objekte koji na ulazima moraju postaviti rampe za kretanje lica smanjene pokretljivosti potrebno je na osnovu dobijenih konzervatorskih uslova, izraditi idejno rješenje pristupne rampe i dostaviti ga Upravi za zaštitu kulturnih dobara na saglasnost.
- Zadržati i očuvati prepoznatljiv tip kuće u autentičnim gabaritima, volumenu i materijalizaciji.
- Autentični horizontalni i vertikalni gabariti objekata oko trga, izgled njihovih fasada sa svim svojim karakterističnim arhitektonskim elementima, arhitektonskom plastikom, kao autentičnim materijalima, se ne smiju mijenjati.
- Očuvati ambijentalne karakteristike trga, zadržati kvalitetne vizure, štiti ambijentalne vrijednosti zone pojedinačnih kulturnih dobara, bez mogućnosti gradnje u okviru istih.
- Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena.
- Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena.
- U toku sanacije objekata, a u cilju unapređenja energetske efikasnosti objekta, odnosno etaža i potkrovlja, moguće je upotrijebiti savremene materijale, na način da oni nisu vidljivi na spoljašnjosti objekta.

Za sve buduće intervencije izraditi konzervatorski projekat u skladu sa tradicionalnom arhitekturom i uz primjenu tradicionalnih arhitektonskih elemenata kao što su:

- naglašeni portali, lučni ili pravougaoni,
- izduženi pravougaoni prozori sa rasternom podjelom,
- kameni okviri fasadnih otvora,
- dvovodni i četvorovodni krov pokriven kanalicom,
- stolarija rađena od drveta i ofarbana u bijeloj, plavoj ili tamno zelenoj boji,
- izlog-prozore raditi u materijalima primjerenim tradicionalnim otvorima, kao i dimenzije,
- omalterisane fasade koloristički usaglašavati, uz korišćenje boja karakterističnih za podneblje.

Za sve konstatovane izmjene horizontalnih i vertikalnih gabarita na objektima koje nijesu sprovedene u skladu sa planskom dokumentacijom predvidjeti izradu konzervatorskih projekata restauracije i/ili adaptacije na osnovu autentične dokumentacije o pređašnjem izgledu, koja podrazumijeva sljedeće:

- **Restauracija** je vraćanje nedostajućih djelova i odstranjivanje neautentičnih djelova i dodataka kulturnom dobru, u skladu sa njegovim izvornim oblikom i svojstvima, primjenom originalnih, odnosno odgovarajućih materijala, uz poštovanje doprinosa svih perioda u stvaranju i očuvanju kulturnog dobra, na način da se svi dodatni radovi prepoznatljivo razlikuju od kompozicije njegovog autentičnog dijela. Restauracija se ne

može odobriti i vršiti na osnovu pretpostavljene originalnosti, odnosno autentičnosti kulturnog dobra.

- **Adaptacija** je prilagođavanje novoj namjeni, funkciji ili standardima djelatnosti, bez bitne promjene njegovog izgleda, odnosno bez negativnih uticaja na kulturnu vrijednost. Prilikom sprovođenja konzervatorskih mjera prednost se daje tradicionalnim tehnikama, zanatima i materijalima.

- Ukoliko se pokaže da tradicionalne tehnike, zanati i materijali nijesu odgovarajući, **konzervatorske mjere se mogu izvršiti primjenom savremene tehnike i materijala**, čija je efikasnost potvrđena naučnim podacima ili praktičnim iskustvima da ne devalviraju kulturnu vrijednost već utiču na unaprijeđenje stanja.

Napomena: Sastavni dio ovog planskog dokumenta je Studija zaštite kulturnih dobara. Urbanističko tehnički uslovi za zone A i C su urađeni na osnovu smjernica predmetne Studije, međutim, uvažavajući činjenicu da do izrade Studije zaštite nijesu sprovedena detaljnija stručna istraživanja kulturno – istorijske cjeline Virpazar i pojedinačnih objekata u njoj, moguće je da se kod pojedinih objekata nekim kasnijim detaljnim konzervatorskim istraživanjima, dođe do rezultata kojima će se uticati na promjenu pojedinih predloženih mjera zaštite ovom Studijom, o čemu će u konačnom odlučivati **konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, br. 49/10 i 40/11) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Sastavni dio ovog planskog dokumenta je Studija zaštite kulturnih dobara, kojom je predviđeno da je prije svih intervencija neophodno pribaviti Konzervatorske uslove od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Saglasnost na konzervatorski projekat u zoni zaštite kulturno istorijske cjeline Virpaza, kulturnog dobra Besac i njihove zastićene okoline.

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova. Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.</p>
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p><u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. <p>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.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	<p>U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«, izdatom od strane ovog Sekretarijata i uslovima dobijenim od d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ - Bar, koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Elektronska komunikacija:</u> Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Obaveza je investitora da poštuje propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. Sajjt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;

Sajjt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i Adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO- GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

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). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.

GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje naselja Virpazar, obuhvaćeno predmetnim Planom leži dijelom na kvartarnim aluvijalnim naslagama Crmničkog polja a dijelom na južnim i jugoistočnim padinama Velikog i Malog Humca na zapadnom obodu polja i na krečnjačkom grebenu koji se od Male Glave odvaja ka sjeveru i tone u naslagama Skadarskog jezera. Humac je sastavljen od trijaskih konglomerata i krečnjaka.

Osnovne hidrogeološke karakteristike u navedenim stijenama su različite. Aluvijalne naslage u dnu Crmničkog polja kategorisane su po tipu akvifera u terene sa akviferima izrazito različite vrijednosti koeficijenta transmisibiliteta. U pogledu vodopropusnosti ove stijene spadaju u kompleks dobro vodopropusnih, koje se sastoje od pijeskova, šljunkova i glina. Krečnjački greben između Crmničkog polja i jezera koji djelimično i dolomitski spada u u terene bez akvifera sa dobrom vodopropusnošću. Konglomerati Humca kategorisani su kao tereni sa akviferima veoma različite ali uglavnom visoke transmisibilitnosti. Inače to je kompleks dobro vodopropusnih stijena.

Što se tiče osnovnih inženjersko geoloških osobina posmatranog terena, one su, sudeći prema napred navedenim podlogama, sljedeće: Aluvijalne naslage u Crmničkom polju, predstavljaju najčešće nečiste kamenite gline sa i bez, mada rijetko, drobine od kvarcita, kvarcnih konglomerata portfirita i drugih magmatskih stijena, krečnjaka i dolomita i rjeđe rožnaca: šljunak i pijesak.

Prilikom izgradnje objekata na površini terena moraju se imati u vidu navedena široka variranja sastava i osobina ovog kompleksa.

Pri zasijecanju i presjecanju u šljunku i pijesku nagib kosina mora biti manji ili jednak sa uglom prirodnog nagiba, koji za šljunak bez obzira na vlažnost, iznosi oko 40°, za suv pijesak oko 30-35° i vlažan oko 25°, pod uslovom da u njima nema hidrauličkog pritiska. Visina zasjeka u pjeskovito šljunkovitim fluvijalnim sedimentima nema uticaja na stabilnost kosina.

Što se tiče nosivosti ona nije velika, ali je dovoljna za izgradnju različitih objekata na njima. Vrijednost njihovog opterećenja iznosi 1,5-5kg/cm². Najmanje dozvoljeno opterećenje imaju slabo složeni i vrlo vlažni prašinski pijeskoviti, a najveće dobro složeni krupnozrni šljunkovi bez obzira na njihovu vlažnost.

Niže padine Humca, odnosno tereni oko sadašnje željezničke stanice Virpazar, sastoje se od karbonatnih breča i konglomerata. Polazeći od osobina ovih stijena u pogledu čvrstine, isprskalosti i raspadnutosti, može se zaključiti da je njihova nosivost vrlo različita. Zato i dozvoljeno opterećenje u njima mora varirati u širokim granicama od svega nekoliko kilograma pa do nekoliko desetina kilograma po kvadratnom centimetru.

Više padine Humca i greben na kome su ostaci utvrđenja i dio Virpazara oko nekadašnje željezničke stanice Virpazar, izgrađeni su od krečnjačkih stijena koje su podložne hemijskoj eroziji i karstifikaciji. Obično su polomljene i podložne raspadanju (osušne).

Nosivost svih karbonatnih stijena je skoro uvijek povoljna za izgradnju težih objekata. Jedino kod slabije vezanih krečnjaka ona ne prelazi 10kg/cm².

OSOBI NE RELJEFA

Područje plana leži na tri osnovna morfološka elementa: dnu Crmničkog polja, krečnjačkom bedemu sa brdom Besac i padinama Velikog i Malog Humca. Ovi se morfološki elementi razlikuju osim po nastanku i po morfometrijskim karakteristikama koje su važne za ocjenu podobnosti terena za građenje. Te karakteristike su nagibi i ekspozicija terena.

Što se tiče nagiba, dno Crmničkog polja, se odlikuje uravnjenošću, jer se ne javljaju nagibi veći od 10%. Na krečnjačkom grebenu sa utvrđenjem Besac ima vrlo malo površina sa nagibom manjim od 40%. Na padinama Humca nagibi terena su znatno raznovrsniji. Viši djelovi padina Humca su sa nagibima preko 40%.

Kada se radi o ekspoziciji terena može se konstatovati dominacija povoljnih ekspozicija terena (južna, jugozapadna, istočna i zapadna).


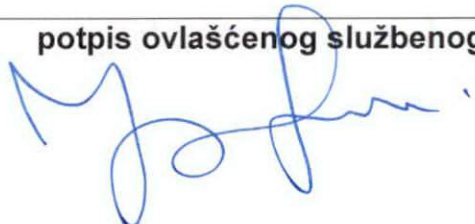
19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 100, zona "C"
Površina urbanističke parcele	2.286,80m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,37 Max.površina prizemlja 852,18m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,86
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	4.260,90m ²
	Garaže i tehnološki prostori (podstanice grejanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice,

	mašinske prostorije za lift i sl.) se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BGP objekta.
Maksimalna spratnost objekata	P+3+Krovnna terasa Broj etaža 5
Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«. Parkiranje u zoni C za postojeće objekte je riješeno na površinskim parkinzima kapaciteta 36 pm. Za posjetioce u ovoj zoni planiran je i površinski parking kapaciteta 36pm. U ostalim zonama parkiranje je potrebno riješiti na vlasničkoj - urbanističkoj parceli.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Imajući u vidu atraktivni prostor koje tretira predmetna Studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.</p> <p>Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ jednostavnosti proporcije i forme; ▪ prilagođenosti forme objekata topografiji terena; ▪ prilagođenosti klimatskim uslovima; ▪ upotrebi autohtonih materijala i vegetacije. <p>Opšte preporuke</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala. ▪ Imajući u vidu denivelisanost terena u nekim od zona u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena; ▪ Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto građevinske površine sa 100%.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15).</p> <p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te</p>

		implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24	 <p>Sekretarka, Nikoleta Pavićević spec.sci.arh. <i>N. Pavićević</i></p>	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar - Konzervatorski uslovi »Uprave za zaštitu kulturnih dobara« - Cetinje, broj UP/I-03-251/2020-5 od 11.09.2020.godine - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-014/20-470
Bar, 21.09.2020.godine

IZVOD IZ DSL »VIRPAZAR«

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ »100«, U ZONI »C«

Ovjerava:
Samostalna savjetnica I,



Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.

LEGENDA



granica zahvata



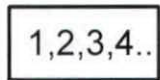
dobro stanje



postojeći objekat



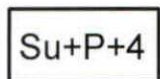
srednje stanje



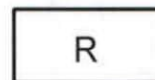
broj objekta



loše stanje



spratnost objekta



ruševina



granica kat. opština

Državna studija lokacije

"VIRPAZAR"

Opština Bar

Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)

Postojeće stanje

SPRATNOST I BONITET OBJEKATA

Investitor



Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Oznaka sjevera



Datum

Mart, 2015.god.

Obrađivač



republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

Razmjera

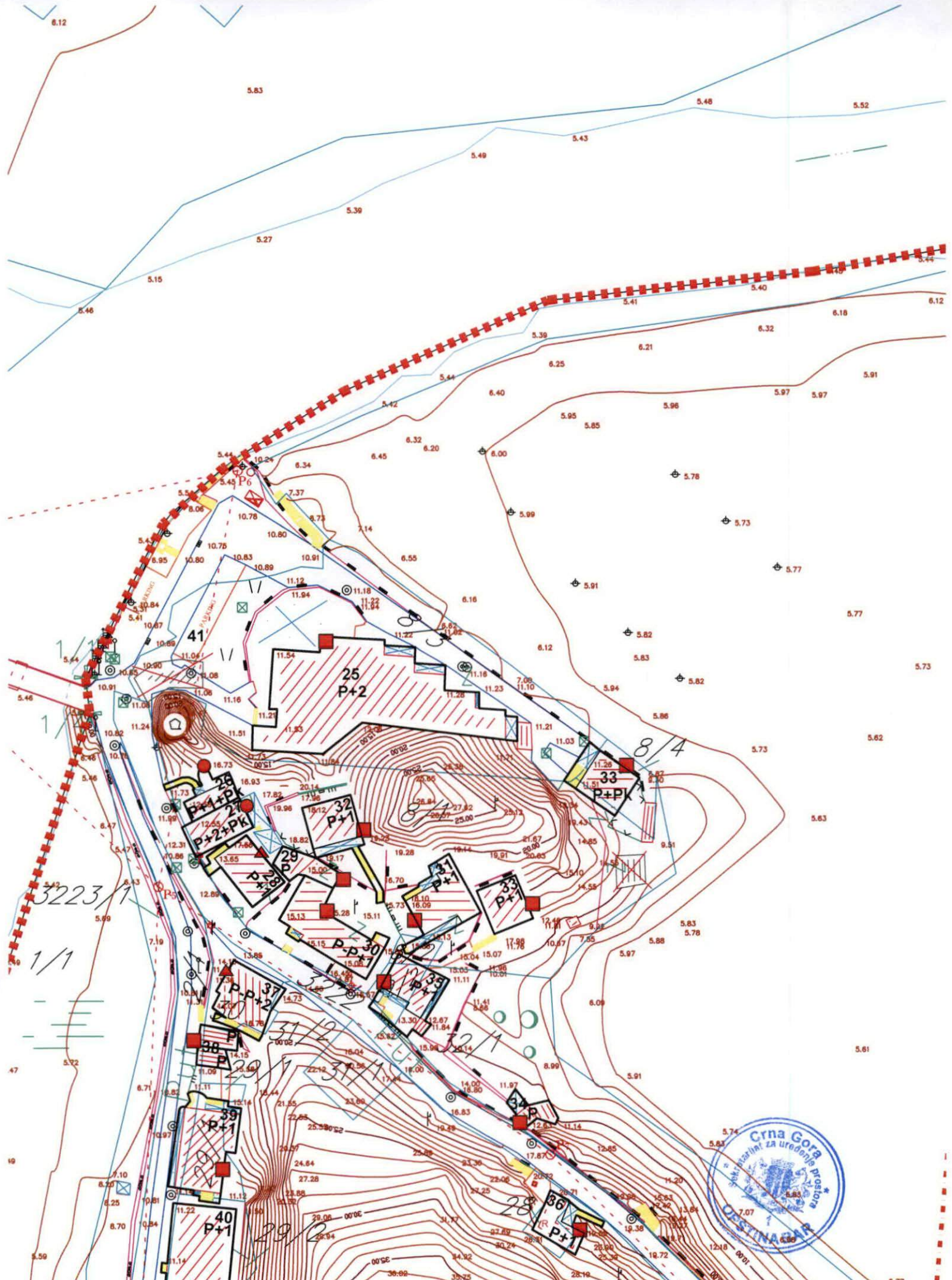


R 1:1000

Broj lista

Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

05



LEGENDA



granica zahvata



uklanjanje



dogradnja



nadgradnja



nadgradnja i dogradnja



rekonstrukcija u postojećem gabaritu



uklanjanje nadgradjenog dijela

Državna studija lokacije "VIRPAZAR"

Opština Bar

Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)

Postojeće stanje OBlici INTERVENCIJE I ZONE KULTURNE BAŠTINE

Investitor

Oznaka sjevera



Ministarstvo održivog razvoja i turizma



Datum

Mart, 2015.god.

Obrađivač

Razmjera

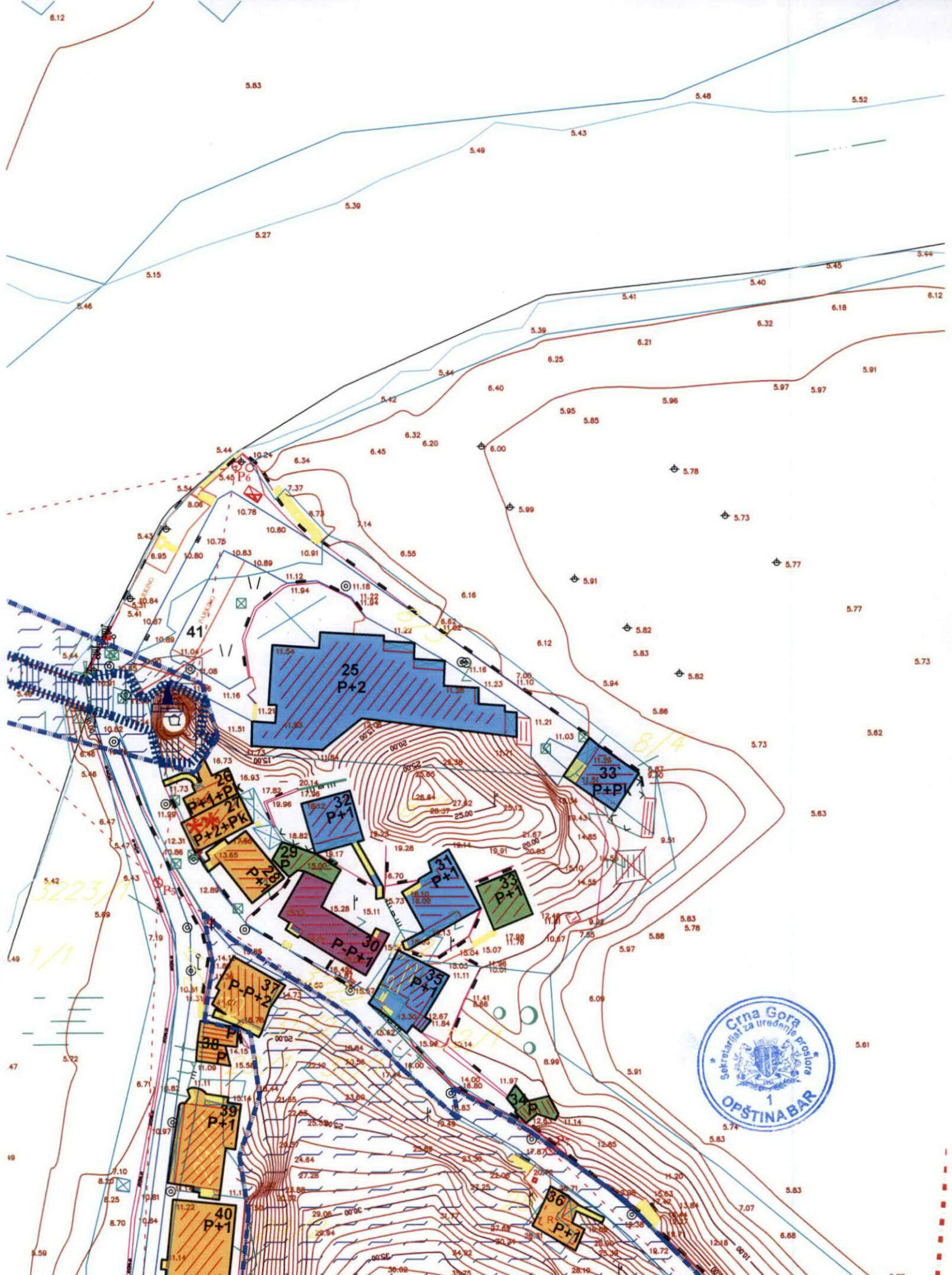


republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

R 1:1000

Broj lista

Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.



LEGENDA



granica zahvata



granica urbanističke zone



urbanistička zona

UP 1

oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)

UP 1

oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)



granica urbanističke parcele



postojeći objekat



građevinska linija

Državna studija lokacije "VIRPAZAR"

Opština Bar





Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)

Planirano stanje

PARCELACIJA I REGULACIJA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	  Datum Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	Broj lista 07

LEGENDA



rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura









spomen obilježje








LEGENDA

-  rijeka
-  jezero
-  pristan
-  poplavno područje
-  površine saobraćajne infr.-
vodeni saobr.

LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA




-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele sa koordinatama
prelomnih tačaka
-  postojeći objekat

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan**

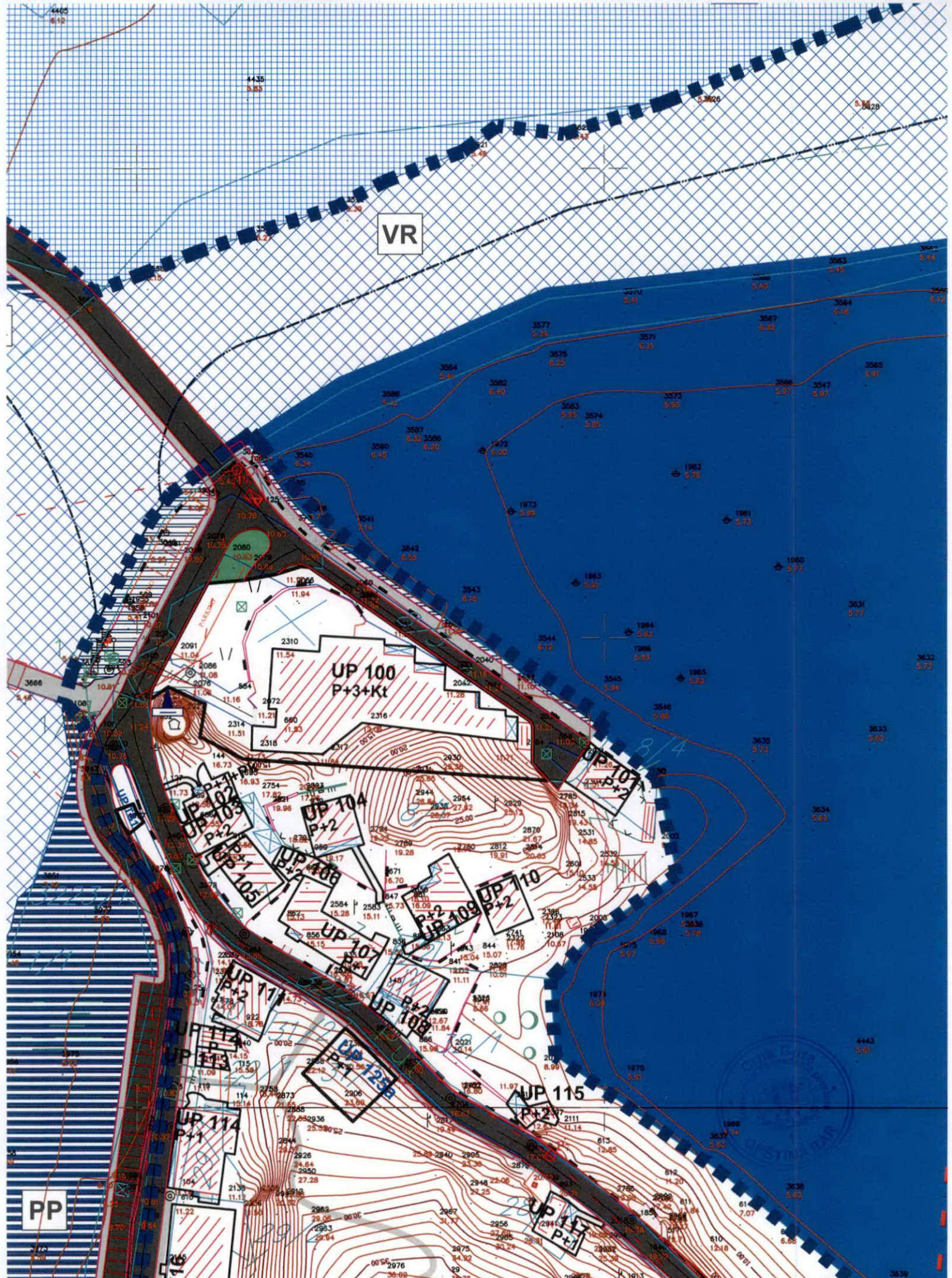
(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

**Planirano stanje
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
NOVOPLANIRANIH URBANISTIČKIH PARCELA I
GRADEVINSKIH LINIJA**

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	07a





VR

PP

UP 100
P+3+K1

UP 104
P+2

UP 103
P+2

UP 105
P+1

UP 106
P+1

UP 109
P+2

UP 110
P+2

UP 111
P+1

UP 112
P+1

UP 113
P+1

UP 114
P+1

UP 115
P+2

UP 116
P+1

4465
6.12

1435
6.83

3326
5.48

3428
5.48

VR

3577
6.32

3575
6.25

3571
6.21

3567
6.22

3564
6.18

3563
6.18

3586
6.22

3582
6.40

3583
6.27

3574
5.85

3586
6.07

3547
5.97

3565
5.81

3587
6.32

3586
6.20

1972
6.00

3540
6.29

3540
6.29

1973
5.95

1982
5.76

1981
5.75

1980
5.77

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29

3541
6.14

3542
6.35

3543
6.16

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3544
6.12

3540
6.29





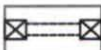



3541
6.14

3542
6.35




3543
6.16

3544
6.12

LEGENDA

	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	natkrivene terase
	međunarodni plovni put
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat

Državna studija lokacije "VIRPAZAR"

Opština Bar




Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

Planirano stanje

NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista







LEGENDA- NAMJENA POVRŠINA

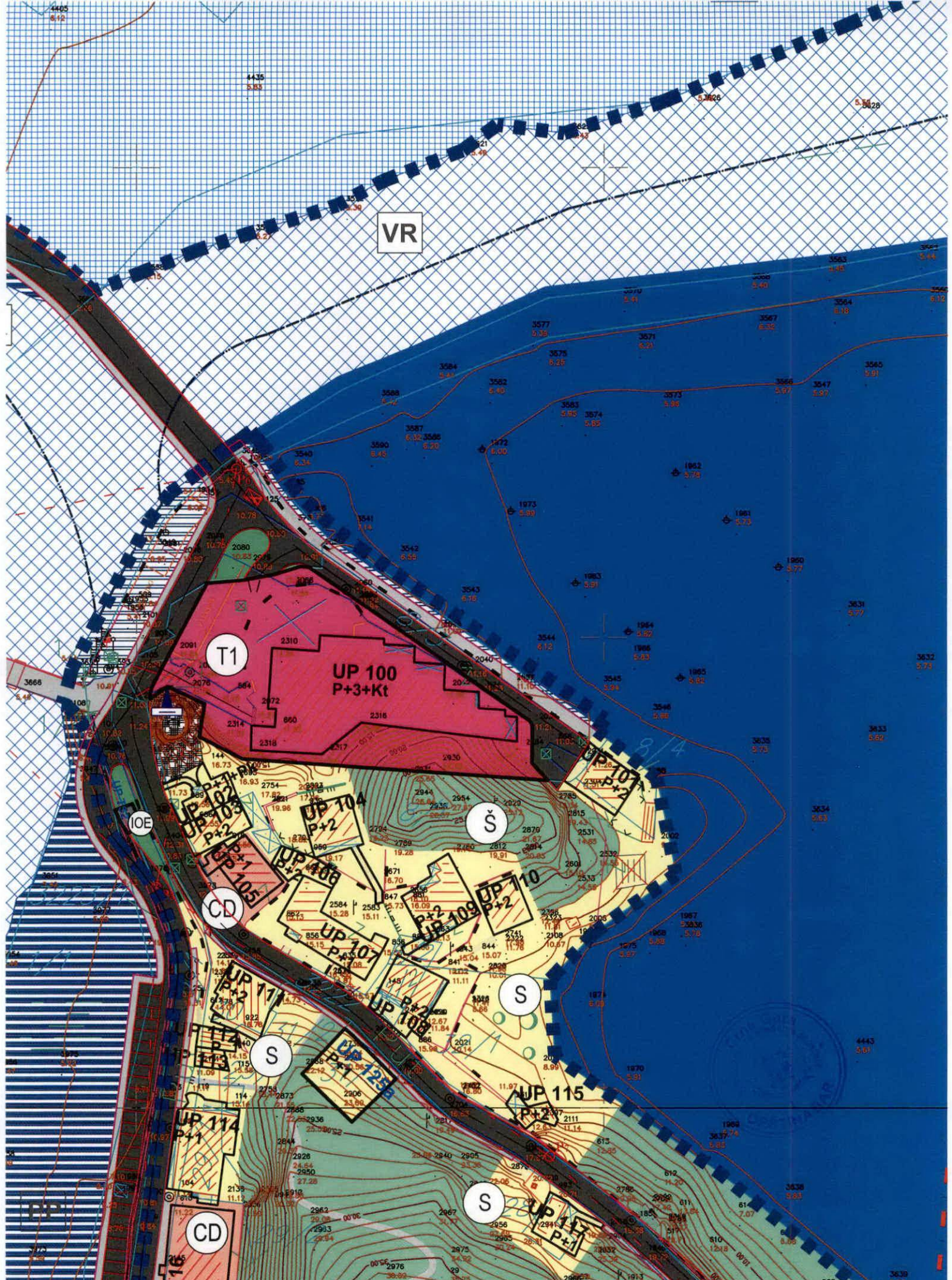
	površine za stanovanje
	površine za mješovite namjene
	površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	površine za zdravstvenu zaštitu
	hotel (UP 6)
	hotel (UP 100)
	turističko naselje (UP 88)
	površine za pružanje usluga ishrane i pića (UP 89)
	površine za sport i rekreaciju
	površine za centralne djelatnosti
	površine za kulturu
	poljoprivredne površine
	površine za pejzažno uređenje
	šumske površine
	objekti hidrotehničke infrastrukture
	objekti elektroenergetske infrastrukture
	površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.
	površina za groblja

	rijeka
	jezero
	pristan
	poplavno područje

08/a

	ambijentalna cjelina
	sakralna arhitektura
	fortifikaciona arhitektura
	spomen obilježje





VR

T1

UP 100
P+3+Kt

IOE

CD

S

S

S

S




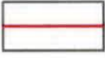
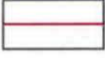
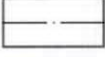
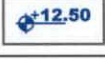




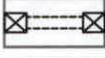



CD

UP 116
P+1

UP 115
P+2

UP 117
P+1

LEGENDA




	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	planirane saobraćajnice
	trotoari
	osovine saobraćajnica
	nivelacija saobraćajnica
	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"
	benzinska pumpa
	međunarodni plovni put

Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan (do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG", broj 13/15)

Planirano stanje

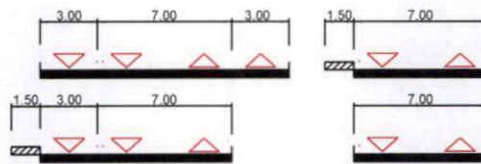
SAOBRAĆAJ

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista



POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

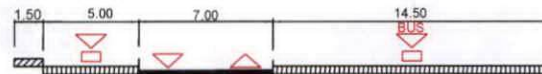
Magistralni put Podgorica - Bar (M2)



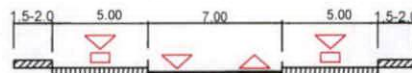
Regionalni put Virpazar-Ostros (R-16)



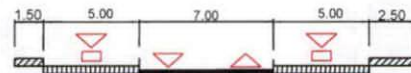
presjek 1-1



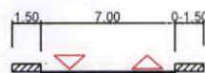
presjek 2-2



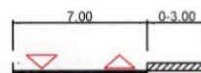
presjek 3-3



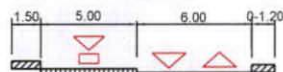
presjek 4-4



presjek 5-5



presjek 6-6



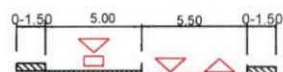
presjek 7-7



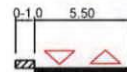
presjek 8-8



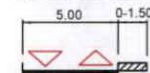
presjek 9-9



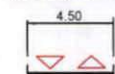
presjek 11-11



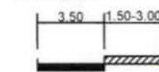
presjek 12-12



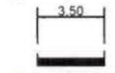
presjek 13-13



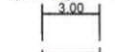
presjek 14-14



presjek 15-15



presjek 16-16



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČKA								
T1	6589119.81	4677941.18	T61	6590125.62	4678314.55	1	6589190.42	4677944.01
T2	6589168.33	4677954.11	T62	6590062.60	4678324.93	2	6589242.72	4678007.06
T3	6589197.53	4677959.57	T63	6590038.19	4678357.84	3	6589212.30	4677928.35
T4	6589247.25	4678006.53	T64	6589965.78	4678381.56	4	6589268.71	4677929.46
T5	6589198.69	4677940.23	T65	6589910.19	4678413.34	5	6589574.44	4677935.42
T6	6589213.71	4677934.78	T66	6589897.08	4678451.21	6	6589577.15	4677936.54
T7	6589332.23	4677923.31	T67	6589882.25	4678459.69	7	6589578.32	4678081.98
T8	6589430.80	4677939.84	T68	6590284.56	4678610.00	8	6589611.35	4678116.26
T9	6589519.22	4677912.71	T69	6590313.76	4678850.17	9	6589763.94	4678027.06
T10	6589546.86	4677969.39	T70	6590360.71	4678701.54	10	6589788.98	4678163.97
T11	6589544.17	4678025.52	T71	6590409.74	4678710.52	11	6590036.61	4678186.00
T12	6589578.24	4678052.19	T72	6590478.51	4678682.52	12	6589974.06	4678058.78
T13	6589578.50	4678090.53	T73	6590532.06	4678620.54	13	6589948.90	4678069.98
T14	6589567.25	4678116.74	T74	6590485.59	4678569.12	14	6589901.16	4677971.54
T15	6589552.45	4678121.36	T75	6590504.42	4678546.31	15	6589746.26	4677891.96
T16	6589591.81	4678094.74	T76	6590509.49	4678532.88	16	6589690.03	4677948.58
T17	6589635.84	4677960.68	T77	6590489.80	4678377.82	17	6589695.69	4677873.49
T18	6589707.48	4678037.03	T78	6590568.52	4678258.25	18	6589646.01	4677933.38
T19	6589750.26	4678055.35	T79	6590710.81	4677984.54	19	6589629.54	4677923.16
T20	6589677.01	4678079.30	T80	6590899.36	4677830.49	20	6589617.38	4677938.76
T21	6589752.75	4678126.24	T81	6590793.11	4677595.78	21	6589649.45	4677897.62
T22	6589767.83	4678146.56	T82	6590830.25	4677903.95	22	6589634.01	4677833.61
T23	6589827.88	4678015.76	T83	6590869.55	4677870.84	23	6589574.64	4677825.74
T24	6589896.05	4678093.70	T84	6590916.81	4677847.73	24	6589539.40	4677868.99
T25	6590021.41	4678162.77	T85	6590911.75	4677652.41	25	6589520.35	4677806.84
T26	6590037.06	4678170.84	T86	6590976.23	4677715.84	26	6589620.74	4677833.24
T27	6589998.25	4678087.72	T87	6591108.25	4677747.05	27	6589626.94	4677787.33
T28	6589865.58	4677928.96	T88	6591090.78	4677839.62	28	6589492.12	4677758.15
T29	6589848.69	4677863.15	T89	6591023.99	4677897.38	29	6589650.22	4677813.55
T30	6589826.02	4677857.10	T90	6590984.07	4677943.22	30	6589811.08	4677792.66
T31	6589810.26	4677825.68	T91	6591192.58	4677834.58	31	6589852.34	4677877.39
T32	6589796.36	4677765.08	T92	6591119.23	4677846.07	32	6590108.13	4678289.13
T33	6589767.24	4677783.31	T93	6591024.54	4677909.38	33	6590030.22	4678357.26
T34	6589718.17	4677779.29	T94	6590974.37	4677966.41	34	6589971.87	4678364.53
T35	6589689.54	4677812.90	T95	6590945.63	4678029.50	35	6590332.36	4678798.80
T36	6589657.61	4677794.91	T96	6590940.01	4678062.99	36	6590337.65	4678834.98
T37	6589640.71	4677837.55	T97	6590871.23	4678144.77	37	6590354.80	4678831.89
T38	6589645.86	4677848.77	T98	6590797.45	4678248.46	38	6590354.27	4678799.18
T39	6589689.71	4677871.43	T99	6590788.80	4678257.16	39	6590343.49	4678816.40
T40	6589681.20	4677896.76	T100	6590781.07	4678268.86	40	6590395.71	4678732.95
T41	6589789.50	4677907.65	T101	6590740.32	4678307.42	41	6590164.40	4678336.38
T42	6589796.34	4677966.78	T102	6590710.22	4678323.00	42	6590521.53	4678845.89
T43	6589857.05	4677966.03	T103	6590681.23	4678332.12	43	6590522.35	4678631.78
T44	6589709.13	4677664.96	T104	6590653.69	4678349.79	44	6590534.41	4678619.17
T45	6589579.23	4677656.47	T105	6590614.84	4678370.98	45	6590595.82	4678576.50
T46	6589355.56	4677610.83	T106	6590789.51	4678278.36	46	6590526.04	4678612.99
T47	6589486.40	4677738.33	T107	6590758.78	4678328.90	47	6590499.35	4678586.30
T48	6589482.51	4677795.87	T108	6590712.87	4678362.91	48	6590234.74	4678467.22
T49	6589399.36	4677767.48	T109	6590669.33	4678404.74	49	6590798.27	4677913.08
T50	6589326.94	4677757.51	T110	6590632.83	4678454.78	50	6590904.75	4677820.72
T51	6589280.08	4677715.74	T111	6590583.88	4678491.07	51	6590796.37	4678254.32
T52	6589502.88	4677700.51	T112	6590565.50	4678501.53	52	6590601.02	4678382.43
T53	6589519.89	4677807.43	T113	6590546.08	4678521.01	53	6590986.79	4677952.17
T54	6589571.32	4677822.57	T114	6590515.51	4678539.30	54	6589589.52	4677727.17
T55	6589583.18	4677801.14	T115	6590503.58	4678565.92	55	6590243.50	4678438.10
T56	6589583.54	4677784.76	T116	6589620.86	4677823.48	56	6590202.49	4678361.81
T57	6589588.84	4677770.03	T117	6589608.28	4677803.58	57	6590185.83	4678376.23
T58	6589586.37	4677748.19	T118	6589615.56	4677773.89	58	6589591.74	4677819.34
T59	6589536.76	4677850.10	T119	6589603.87	4677791.58	T122	6590208.64	4678373.25
T60	6589542.26	4677889.38	T120	6590497.48	4678585.07			
			T121	6590528.39	4678616.42			



VR

PP

REGIONALNI PUT VIRPAZAR-OSTROV

UP 100

UP 101

UP 102

UP 103

UP 104

UP 105

UP 106

UP 107

UP 108

UP 109

UP 110

UP 111

UP 112

UP 113

UP 114





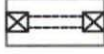



UP 115

UP 116






UP 117



LEGENDA

	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	natkrivene terase
	međunarodni plovni put
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat

Državna studija lokacije "VIRPAZAR"

Opština Bar




Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

Planirano stanje

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	1



LEGENDA

ZELENE POVRŠINE



oznaka urbanističke parcele za pejzažno uređenje (zelene površine javne namjene)



drvoređ

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE



skver



zelenilo uz saobraćajnice



park



park šuma

ZELENE POVRŠINE OGRANICENE NAMJENE



zelenilo poslovnih objekata



zelenilo za turizam (hoteli)



zelenilo turističkih naselja



zelenilo individualnih stambenih objekata



zelenilo objekata mješovite namjene



sportsko rekreativne površine



zelenilo objekata prosvete



zelenilo objekata zdravstva



kulturni pejzaž

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



zelenilo industrijskih zona



zelenilo groblja



zaštitni pojasevi - uz prugu



zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE



zaštitne šume

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



obrađivo zemljište



objekti hidrotehničke infrastrukture



objekti elektroenergetske infrastrukture



površine saobraćajne infr. - vodeni saobr.



rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



ambijentalna cjelina



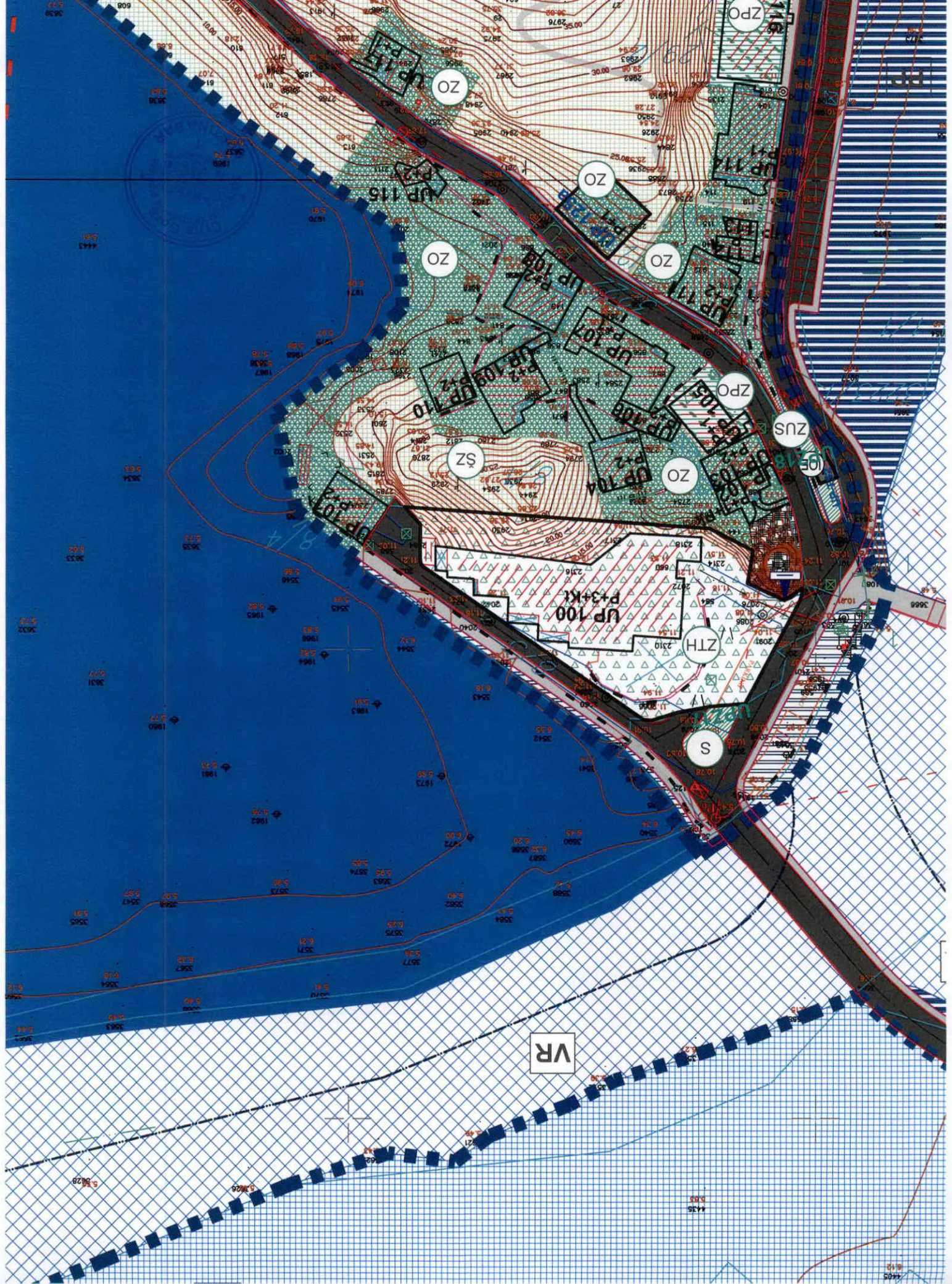
sakralna arhitektura

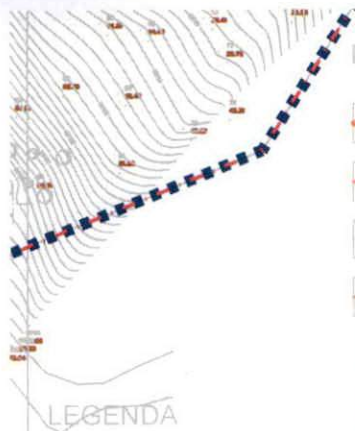


fortifikaciona arhitektura

13/a







LEGENDA

- trasa postojećeg 35kV voda
- trasa postojećeg 10kV voda
- trasa postojećeg 10kV voda koji se ukida
- trasa planiranog 10kV kabela
- postojeća trafostanica
- planirana trafostanica 10 / 0,4 kV

LEGENDA

- koridor željezničke infrastrukture
- željeznička pruga
- kolsko pješačka površina
- pješačka površina
- pasarela
- natkrivene terase
- međunarodni plovni put
- zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

- granica zahvata
- granica urbanističke zone
- urbanistička zona
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- građevinska linija




**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan**

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

Planirano stanje

ELEKTROENERGETIKA

 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	Oznaka sjevera	
	Datum	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera	
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica		R 1:1000



LEGENDA



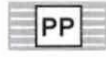
rijeka



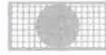
jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr. - vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura



spomen obilježje

LEGENDA



trasa postojećeg 35kV voda



trasa postojećeg 10kV voda



trasa postojećeg 10kV voda koji se ukida



trasa planiranog 10kV kabela

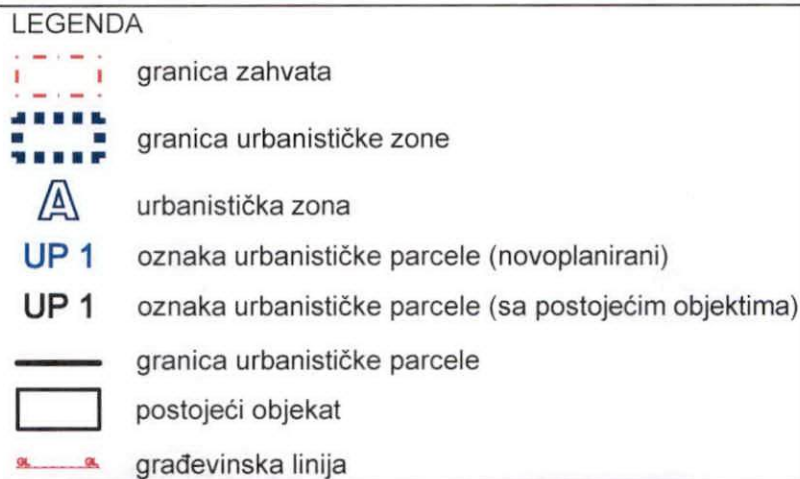


postojeća trafostanica



planirana trafostanica 10 / 0,4 kV







**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan**

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

**Planirano stanje
TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA**

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera





VR

No21

No21

UP 100

No19

No18

UP 102

UP 103

UP 104

UP 107

TC

PC.02

PC.01

UP 108

UP 109

UP 110

UP 107

UP 108

UP 111

UP 114

UP 113

UP 114

PP

116

UP 115

UP 117

LEGENDA

	vodovod višeg reda
	rezervoar
	vodovod
	planirani vodovod
	kanalizacioni vod višeg reda
	pumpna stanica fek. kanalizacije
	potisni cjevovod fek. kanalizacije
	kanalizacioni vod
	planirani kanalizacioni vod
	planirana atmosferska kanalizacija

LEGENDA

	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat
	građevinska linija

Državna studija lokacije

"VIRPAZAR"

Opština Bar




Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

Planirano stanje

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista



LEGENDA



rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr. - vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura



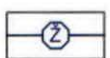
spomen obilježje

LEGENDA

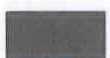
10/a



koridor željezničke infrastrukture



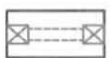
željeznička pruga



kolsko pješačka površina



pješačka površina



pasarela

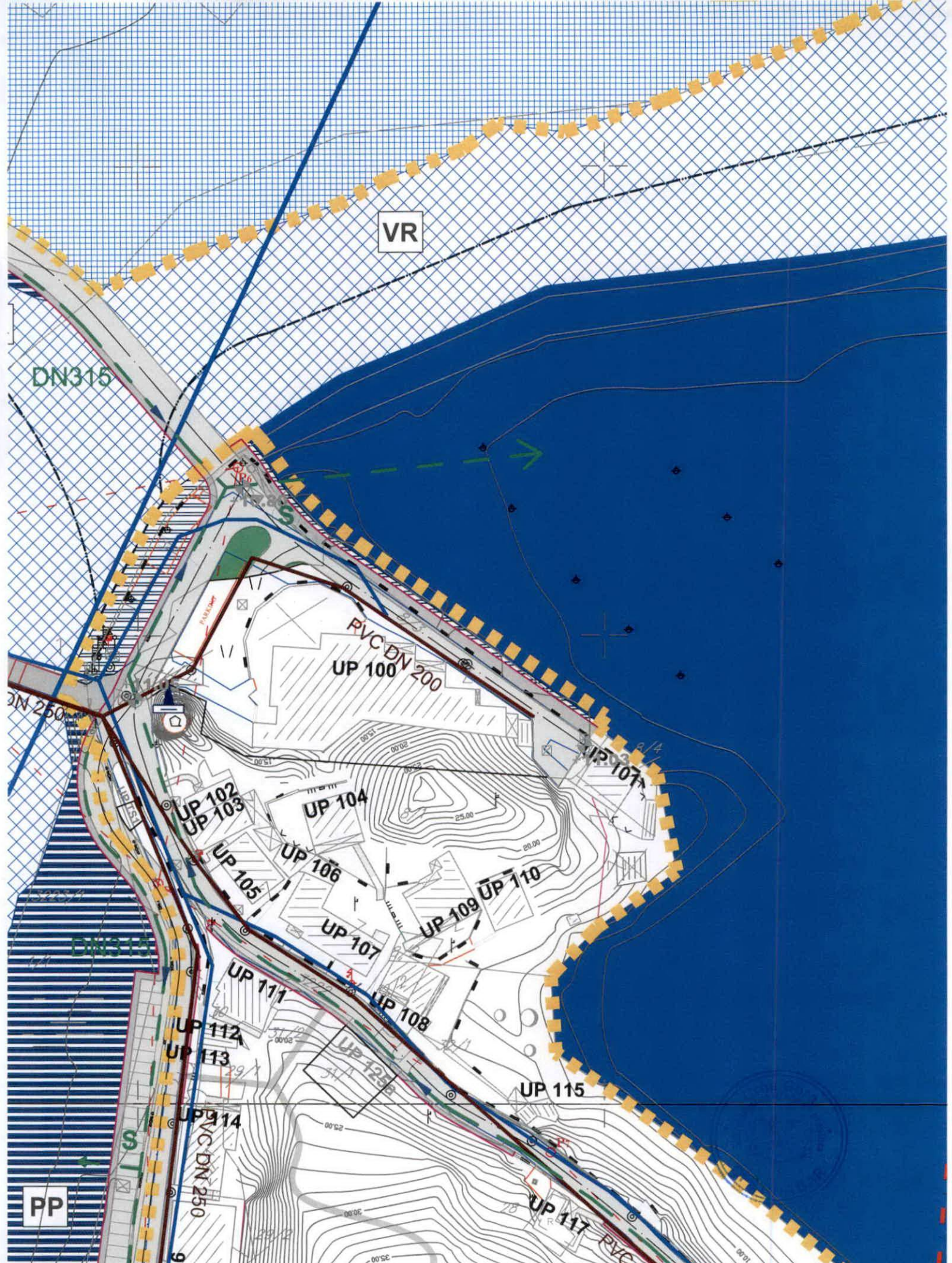


natkrivene terase



međunarodni plovni put







Sabahaeta

Broj: UP/I-03-251/2020-5

11.09.2020.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Bar, akt broj UP/I-03-251/2020-3 od 25.08.2020. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta Hotel „Vir“, Virpazar, Opština Bar, na osnovu čl.102 stav 2 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2, te članom 113 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje sljedeće:

RJEŠENJE

I

Konzervatorski projekat rekonstrukcije objekta Hotel „Vir“, Virpazar, Opština Bar, uraditi po sljedećim konzervatorskim uslovima:

- Pilikom planiranja rekonstrukcije predmetnog hotela treba u potpunosti uzeti u obzir uticaj predviđene dogradnje na vrijednosti kulturnog dobra „Kulturno istorijska cjelina Virpazar“, njegovu autentičnost, integritet i vizuelni identitet. Izvršiti analizu postojećeg stanja i jasno prikazati prepoznate vrijednosti;
- Izvršiti komparaciju uticaja predmetnog objekta prije i poslije planiranih intervencija i dati prikaz postojećeg stanja i novoprojektovane strukture u cilju sagledavanja odnosa promjena gabarita i njihovog uticaja na zatečene vrijednosti prostora;
- Shodno tome Konzervatorski projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih uticaja rekonstruisanog hotela na prepoznate vrijednosti i sveukupni ambijent. Takođe je potrebno u skladu sa dobijenim vizuelnim prikazima sprovesti procjenu mogućih uticaja na sve zatečene vrijednosti predmetnog prostora, a naročito na vizure kulturnog dobra „Kulturno istorijska cjelina Virpazar“, „Utvrđenje Besac“ i „Spomen-ploča u znak borbe od 13 jula“. Navedeno se posebno odnosi na vizure sa jezera;
- Budući da postojeći objekat već predstavlja prostornu dominantu, pri projektovanju je potrebno predvidjeti intervencije na način da vertikalni gabariti ne premašuju postojeću maksimalnu visinu objekta;
- U arhitektonskom oblikovanju i rekonstrukciji koristiti jednostavne i nenametljive forme, elemente i detalje usklađene sa zatečenom arhitekturom i prilagođene neposrednom okruženju;
- Fasade objekta koloristički usaglasiti uz korišćenje boja karakterističnih za ovo podneblje (pastelne nenametljive tonove).

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101^z stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Bar, broj UP/I-03-251/2020-3 od 25.08.2020. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta Hotel „Vir“, Virpazar, Opština Bar, nakon uvida u dostavljenu i dostupnu dokumentaciju, konstatovano je sljedeće:

Uvidom u dostavljeni zahtjev utvrđeno je da se isti odnosi na intervencije na postojećem objektu. Navedeni objekat, Hotel „Vir“, spratnosti P+2, nalazi se na urbanističkoj parceli broj 100, u zoni C, u zahvatu DSL „Virpazar“, katastarska parcela 2/2 KO Boljevići, Bar. Konstatovano je da je predmetna parcela locirana u granicama zaštićene okoline kulturnog dobra „*Kulturno istorijska cjelina Virpazar*“ (stavljen pod zaštitu Rješenjem broj UP/I-02-26/2014-9 od 13.03.2015. god), te stoga sve intervencije na njemu podliježu odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove (Nacrt) utvrđeno je da je planskim dokumentom DSL „Virpazar“ planirana spratnost za ovaj objekat P+3+Kt (pet etaža). U poglavlju 7 UT uslova (Planirano stanje) navedeno je sljedeće: *Planirana je nadogradnja postojećeg objekta Hotela nad postojećim horizontalnim gabaritom u cilju obogaćivanja sadržaja u skladu sa savremenim potrebama turističke ponude. Planirana krovna terasa može koristiti za izgradnju bazena, restorana, tehničkih prostorija u funkciji projektovanog sadržaja i sl. Površina ove etaže ulazi u BGP objekta.* U Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja (Poglavlje 20), navodi se kako je potrebno posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Dalje je ukazano na potrebu poštovanja suštinskih principa arhitekture ovog podneblja koje se, pored ostalog iskazane u jednostavnosti proporcije i forme, i njihove prilagođenosti topografiji terena.

Uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da je ova Uprava aktom broj UP/I 03-51/2014-3, od 30.04.2014. godine, dala mišljenje na Nacrt Državne studije lokacije „Virpazar“, u kojem se navodi sljedeće:

„... .. Stručni tim Uprave smatra da na parceli UP 100 nije dozvoljena izmjena vertikalnih gabarita hotela, jer bi time umanjile ambijentalne i pejzažne vrijednosti cjeline, te karakteristična svojstva očuvanog okruženja, već je moguća isključivo adaptacija i sanacija hotela u cilju unaprijeđenja njegovog stanja.“

Dalje, aktom broj UP/I 03-51/2014-6, od 28.07.2014. godine, dato je inovirano mišljenje na pomenuti Nacrt Državne studije lokacije „Virpazar“, pri čemu je zauzet stav da se može nastaviti na izradi planskog dokumenta, ali je naglašena obaveza obrađivača Plana da ispoštuje sugestije date prethodnim mišljenjem. Međutim, uvidom u važeći planski dokumenta, konstatovano je da primjedbe i sugestije iznesene od strane ove Uprave nisu inkorporirane u finalnu verziju istog.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje konzervatorske uslove.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

Snježana Simović, arhitekta-konzervator
Nela Čvorović, arhitekta
Miloš Jovanović, arhitekta
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik



Dostaviti:

- Sekretarijat za uređenje prostora - Opština Bar;
- u spise predmeta.

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 5245/2

Bar, 25.8.2020.godine

Rješavajući po zahtjevu **Petranović Veska**, a shodno dopisu **Sekretarijata za uređenje prostora** Opštine Bar, br. 07-014/20-470 od 20.8.2020.godine (zavedenom u arhivi DOO »ViK«-Bar dana 24.8.2020.godine pod brojem 5245) , izdaju se

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta - "Hotel Vir", na urbanističkoj parceli **br.100** u zoni »C« u zahvatu DSL "Virpazar", na katastarskoj parceli br.2/2 KO Boljevići u Baru.

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode 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.
- Mjerenje isporučenih količina vode za planirani objekat predvidjeti višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze, a sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim - kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
- Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. 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.
- Kod vodomjera profila Ø50mm 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 predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, pri čemu profil priključka ne može biti veći 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 Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom

regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm 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 Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 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, za gravitaciono tečenje, 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 kvalitetu 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 predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4), PEHD ili PP (polipropilen).
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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 predvidjeti šahte od poliestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- U slučaju da je u granicama katastarske parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, 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.
- U pojasu od 2m od osovine fekalnog ili atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija sa katastarske parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno tehničkim uslovima DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar. Ukoliko trasa novog (izmještenog) cjevovoda prolazi kroz predmetnu katastarsku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti na postojeći vodovod, shodno DSL "Virpazar" – faza hidrotehnika

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti na postojeći kolektor, shodno DSL "Virpazar" – faza hidrotehnika.

Atmosferska kanalizacija:

- Atmosferske vode sa objekta priključiti na planirani atmosferski kolektor, shodno DSL "Virpazar" – 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 važećim *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 uličnu 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.

PJ Razvoj:



.....
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:



.....
Alvin Tombarević



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-13169/2020

Datum: 27.08.2020.

KO: BOLJEVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 36 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2	2		1 11	26/04/2016	VIRPAZAR	Dvorište KUPOVINA		2113	0.00
2	2	1	1 11	26/04/2016	HOTEL ;13 JULI;	Hotel KUPOVINA		862	0.00
Ukupno								2975	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002404281 0	TENO MAX DOO PODGORICA PETE PROLETERSKE BB Podgorica 0	Svojina	1/1

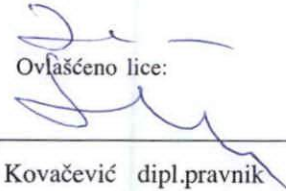
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2	2	1	Hotel KUPOVINA	987	P2 862	/
2	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA 0	1	P 862	Svojina TENO MAX DOO PODGORICA 1/1 0000002404281 PETE PROLETERSKE BB Podgorica 0 0
2	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA 0	2	P1 862	Svojina TENO MAX DOO PODGORICA 1/1 0000002404281 PETE PROLETERSKE BB Podgorica 0 0
2	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA 0	3	P2 862	Svojina TENO MAX DOO PODGORICA 1/1 0000002404281 PETE PROLETERSKE BB Podgorica 0 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:


Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



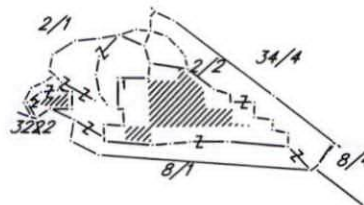
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
678
750
590
500
9

4
678
750
590
750
6



4
678
500
590
500
9

4
678
500
590
750
6

