


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje _____ Broj: 07-014/22-750/4 Datum: 24.01.2023. godine	 Crna Gora O P Š T I N A B A R
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, postupajući po zahtjevu <u>Isić Jasmine iz Bara</u> , za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22) i DSL-a »Čanj – Sektor 51« («Sl.list CG» br. 76/10), izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP 3, u urbanističkoj zoni 4, u zahvatu Državne Studije lokacije „Čanj – Sektor 51“, Opština Bar. Veći dio katastarske parcele 1228/1 KO Mišići, među ostalim kat.parc. nalazi se u sastavu urbanističke parcele broj UP 3, urbanistička zona 4, u zahvatu DSL „Čanj – Sektor 51“, dio se nalazi u zahvatu planirane saobraćajne infrastrukture – „saobraćajnice 1“, dok se dio kat.parcele nalazi u zahvatu DUP-a „Čanj II“ sa namjenom površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ). Dio katastarske parcele 1228/3 KO Mišići, među ostalim kat.parc. nalazi se u sastavu urbanističke parcele broj UP 3, urbanistička zona 4, u zahvatu DSL „Čanj – Sektor 51“, dio kat.parcele se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice, dok se mali dio nalazi u zahvatu planiranog zelenila (Z). Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele i sa kojom površinom ulaze u sastav urbanističke parcele) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane ovlašćene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<u>Isić Jasmina iz Bara</u>
6	POSTOJEĆE STANJE:	



Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta
 DSL-a „Čanj – Sektor 51“, urbanistička parcela UP 3, ograničena koordinatama datim u
 izvodu iz DSL-a „Čanj – Sektor 51“- grafički prilog Parcelacija.

Izvod iz analitičke tabele, postojeće stanje:

ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađeno sti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
0,01	24,48	0,01	24,48	P
	19,06			P

7 PLANIRANO STANJE:

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije:

T2 APART HOTEL / PORODIČNI (MALI) HOTEL, VILA

Namjena i lokacija

Kontakt zona funkcionalnom zaledju plaže, urbanistička zona 4, je u Čanju prema detaljnom konceptu razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta, planirana za razvoj hotela manjih kapaciteta, kao i apart hotela, malih (porodičnih) hotela. Namjena T2 isključuje mogućnost namjene stanovanje u bilo kom obliku.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - apart hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat - hotel sa kapacitetom 7 do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, jeste centralna recepcija i hol, te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe ili apartmani.

Turistička vila je smještajna samostalna turistička jedinica, po pravilu višeg standarda, a sa ugostiteljsko turističkom namjenom.

Prizemlje objekata T2 je obavezno javnog karaktera, namijenjeno uslužnim sadržajima - restorani, prodavnice, kafei, barovi, klubovi, agencije i ostali slični servisi koji doprinose formiranju urbanog mediteranskog ambijenta glavne saobraćajnice u zahvatu ove Studije lokacije.

Na grafičkom prilogu *Plan namjene površina* u okviru namjene T2-apart hotel/vila data je i prateća namjena zelenilo uz turistički objekat i na taj način definisana zona na parceli koja se mora ozeleniti, a u skladu sa uslovima za ozelenjavanje iz ove Studije.

Parcele na kojima je planirana namjena T2 nalaze se na lokacijama koje su pretežno na blago nagnutom terenu.

Osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgrađenosti	0.7
maksimalna spratnost	3 etaže (P+2)
slobodne zelene površine	60 m2/ležaju



Kapaciteti su iskazani na nivou urbanističke parcele u Analitičkom dijelu plana u tabeli: *Uporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i parcelama.*

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

Objekat T2 mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetaciju i ozelenjenje parcele autohtonim vrstama.

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebalo bi da budu prilagođene pejzažu i potrebama hotela visoke kategorije.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2m do 1.2m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni, uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

Oznaka namjene	NAMJENA	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA			
		PLANIRANO			
		Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalni indeks izgrađenosti	Max ukupna visina objekta (m) / max spratnost objekta	Min potreban broj PM /GM
T2	Apart hotel/ porodični hotel/vila	0,3	0,7	P+2	100 smještajnih jedinica/ 50 PGM

7.2. Pravila parcelacije:

Parcelacija, regulacija, nivelacija

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

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3m.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući već predstavljaju preporuku.

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**Građevinska linija i udaljenost od susjeda**

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta, uz pismenu saglasnost susjeda ukoliko nije drugačije definisano građevinskom linijom. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, krovne terase, natkrivene terase na terenu, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u granicama zone za gradnju.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Na osnovu Karte seizmičke mikrorejzonizacije (Izvor GUP Bara do 2020g) predmetna zona za gradnju nalazi se u zonama u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/1993), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br. 26/10 i 18/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“, br. 34/14).

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

Poštovati Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 48/08, 40/10, 40/11 i 27/13) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

10

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Za uredenje privatnih parcela naročito je bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cea 6m i na 1m od regulacione linije. Veličina sadnice je minimum 3-5m, a vrstu zasada uskladiti sa predlogom biljnih vrsta za ozelenjavanje iz ove Studije, kroz projekat pejzažnog uređenja.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila, radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Objekat T2 mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.). Pod uređenjem zelenih površina



(minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetaciju i ozelenjenje parcele autohtonim vrstama.

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:
	/
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:
	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. Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3 m. Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»Sl.list CG«, br. 48/13).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:
	Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
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:
	U svemu prema izvodu iz DSL-a „Čanj – Sektor 51“, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i Tk infrastruktura i uslovima koje odrede nadležna preduzeća (u prilogu).
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:



U svemu prema izvodu iz DSL „Čanj – Sektor 51“, grafički prilog Elektroenergetska.

Elektroenergetika:

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

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- 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.

17.2. **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:**

U svemu prema izvodu iz DSL „Čanj – Sektor 51“, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.

17.3. **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

U svemu prema izvodu iz DSL „Čanj – Sektor 51“, grafički prilog Saobraćaj i prema uslovima izdatim od strane nadležnog sekretarijata, a koji su dati kao prilog u ovim uslovima.

17.4. **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronska komunikacija:

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

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

Web sajtovi:

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresa 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 izradu tehničke dokumentacije stambenih 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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.

19

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele:

Urbanistička parcela broj **UP 3**
urbanistička zona 4, namjena T2

Površina urbanističke parcele:

2.935,14 m²

Planirani indeks zauzetosti:

0,3
P= 880,54 m²

Planirani indeks izgrađenosti:

0,7

Bruto građevinska površina objekata (min / max BGP):

2.054,60 m²

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterani i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

Ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže. Ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, ostava ili tehnička prostorija, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Slobodne zelene površine u okviru parcele (m²)

2.054,60 m²

Maksimalna spratnost objekata:

P+2

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću ili maksimalnom

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

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

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

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

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

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

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

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterena i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

<p>Maksimalna visinska kota objekta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama <i>Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama</i> (poglavlje <i>Analitički podaci</i>). - Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje. - Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2m do 1.2m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni, uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:</p>	<p>Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.</p> <p>Potreban broj PGM (parkirališno garažnih mjesta) utvrđuje se po kriterijumu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - za smještajni dio potrebno je obezbijediti na 2 smještajne jedinice 1 PGM; - za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo potrebno je obezbijediti na 100m² BGP 2.5-3 PGM, a za poslovanje na 100m² BGP 1-1.5PGM. <p>Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:</p>	<p>Izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata</p> <p>Izgradnja turističkog naselja uslovljena je komunalnom opremljenošću parcele. Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine, preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu; - obavezna izrada fasada od prirodnog



	<p>autohtonog kamena, u površini fasade od 30% njene površine;</p> <ul style="list-style-type: none"> - osnovna boja fasade je bijela; - afirmacija prirodnih materijala (npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta); - izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića (npr. „balustrada”). <p>Krovovi mogu biti kosi - jednovodni, dvovodni, a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.</p> <p>U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.</p>	
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:</p>	<p>Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija.</p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode.</p>	
21	<p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.</p>	
22	<p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p><i>Samostalni savjetnik I,</i> Ognjen Leković</p>



23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik I, Ognjen Leković S
24		 potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi DOO "Vodovod i kanalizacija" Bar - Saobraćajno – tehnički uslovi Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



Crna Gora
Opština Bar

Sekretarijat urbanizam i prostorno planiranje

Br: 07-014/22-750/4

Datum:24.01.2023.god






Izvod iz DSL-a » Čanj – Sektor 51«
urbanistička parcela UP 3, urbanistička zona 4.



Samostalni savjetnik I,
Ognjen Leković




LEGENDA

GRANICE

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA OBUHATA
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
-  BRČLEVI KATASTARSKIH PARCELA

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA



IZGRADENI PROSTOR

-  PLOŠTINE ZA TURIZAM - HOTELSKI KOMPLEKSI
-  PLOŠTINE MJESOVITE NAMJENE - TURIZAM, STANOVANJE, TRGOVINA, USLUGE ...
-  POSTOJEĆI OBJEKTI I NIH-OVA SFRATNOST

NEIZGRADENI PROSTOR

-  NISKA ZIMZELENA ŠUMA I MAKIJA
-  PRIRODNA PJEŠČANA OBALA
-  PRIRODNA STJENOVITA OBALA
-  SPORT I REKREACIJA

ARHEOLOŠKI LOKALITETI

-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET PODMORSKI
-  CIVILNA GRAĐEVINA

ZAŠTITA PRIRODE

-  PLAŽA ČANJ, RJEŠENJE br. 30/88, KATEGORIJA III/V ILI ON

TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

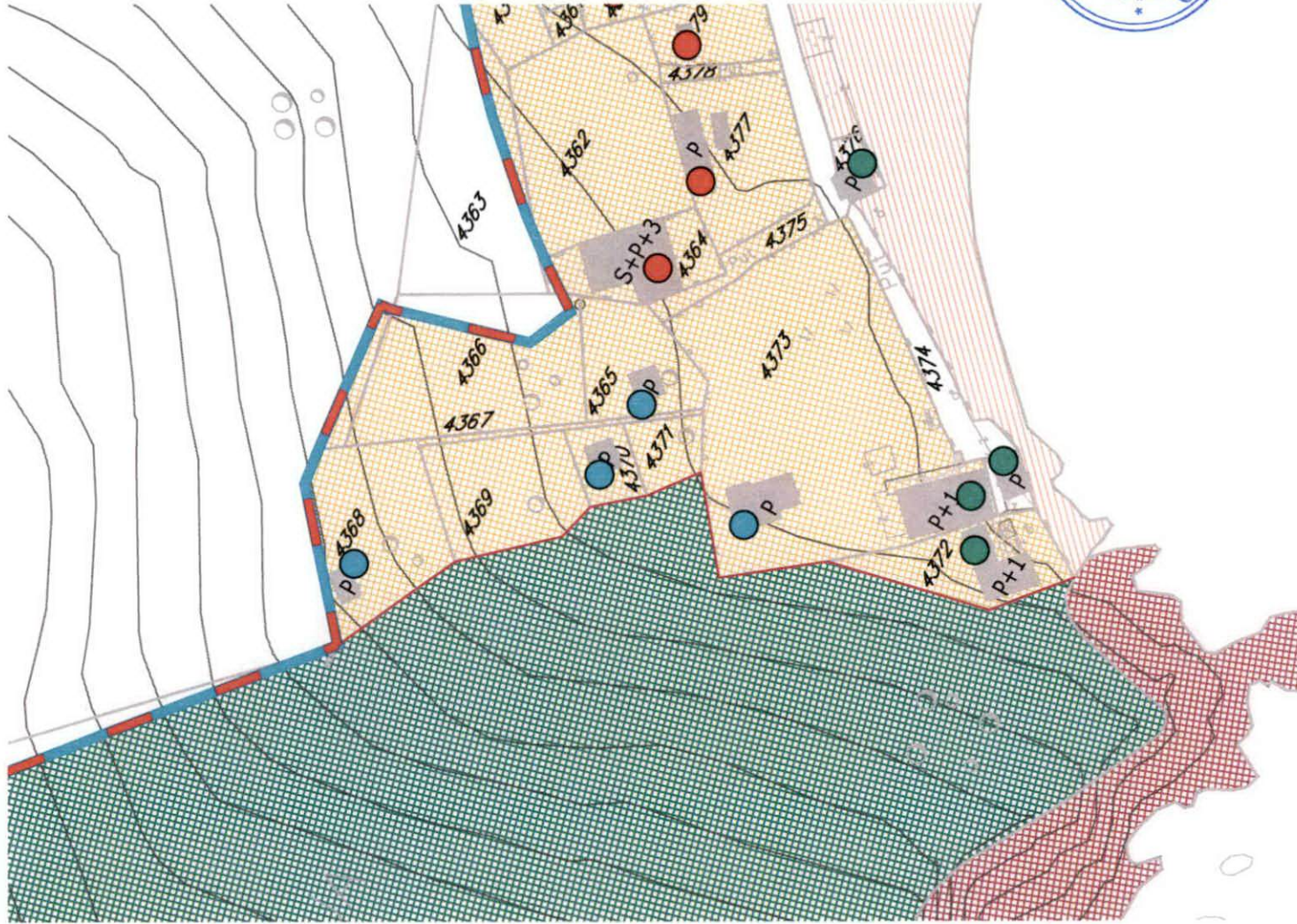
-  OBJEKTI KOJI SE UKLAPUJU U RADI IZGRADNJE NOVOG HOTELA
-  OBJEKTI KOJI SU NA TRASI PLANIRANIH SAOBRAĆAONICA
-  OBJEKTI KOJI SE UKLAPUJU U RADI FUNKCIONISANJA PLAŽE I ZALEĐIA PLAŽE
-  OBJEKTI KOJI SE MOGU REKONSTRUISATI
-  OBJEKTI KOJI SE MOGU ZADRŽATI UKOLIKO IH JE MOGLIĆE UKLOPITI U PLANIRANE GABARITE

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

državna studija lokacije:
SEKTOR 51
ČANJ

izradila:	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	projektovana od strane:	CAU, OŠB, 18.04.18.11
opis:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odobrena od strane:	Ministarstva prostora i zaštite životne sredine, Beograd, 08. decembar 2017.
način odobrenja od strane:	Državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj	od strane:	Državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj
način odobrenja od strane:	plan	skala:	1:2500
način odobrenja od strane:	Postojeće korišćenje prostora i tretman postojećih objekata	broj projektnog prikaza:	04





državna studija lokacije :
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šifra: CAU_DSL_08.04.18_03
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-10931 Podgorica, 06.decembar 2007
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : SEKTOR 51 -Čanj	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	Razmjera 1:2500 broj grafičkog prikaza

LEGENDA

GRANICE sa oznakama urbanističkih zona i urbanističkih parcela

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE ZONE










IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	ŠUMA I MAKIJA
	STJENOVITA OBALA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	HOTELSKO KUPALIŠTE
	JAVNO UREĐEJENO ZELENILU - PARK
	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILU

ZAŠTITA PRIRODE

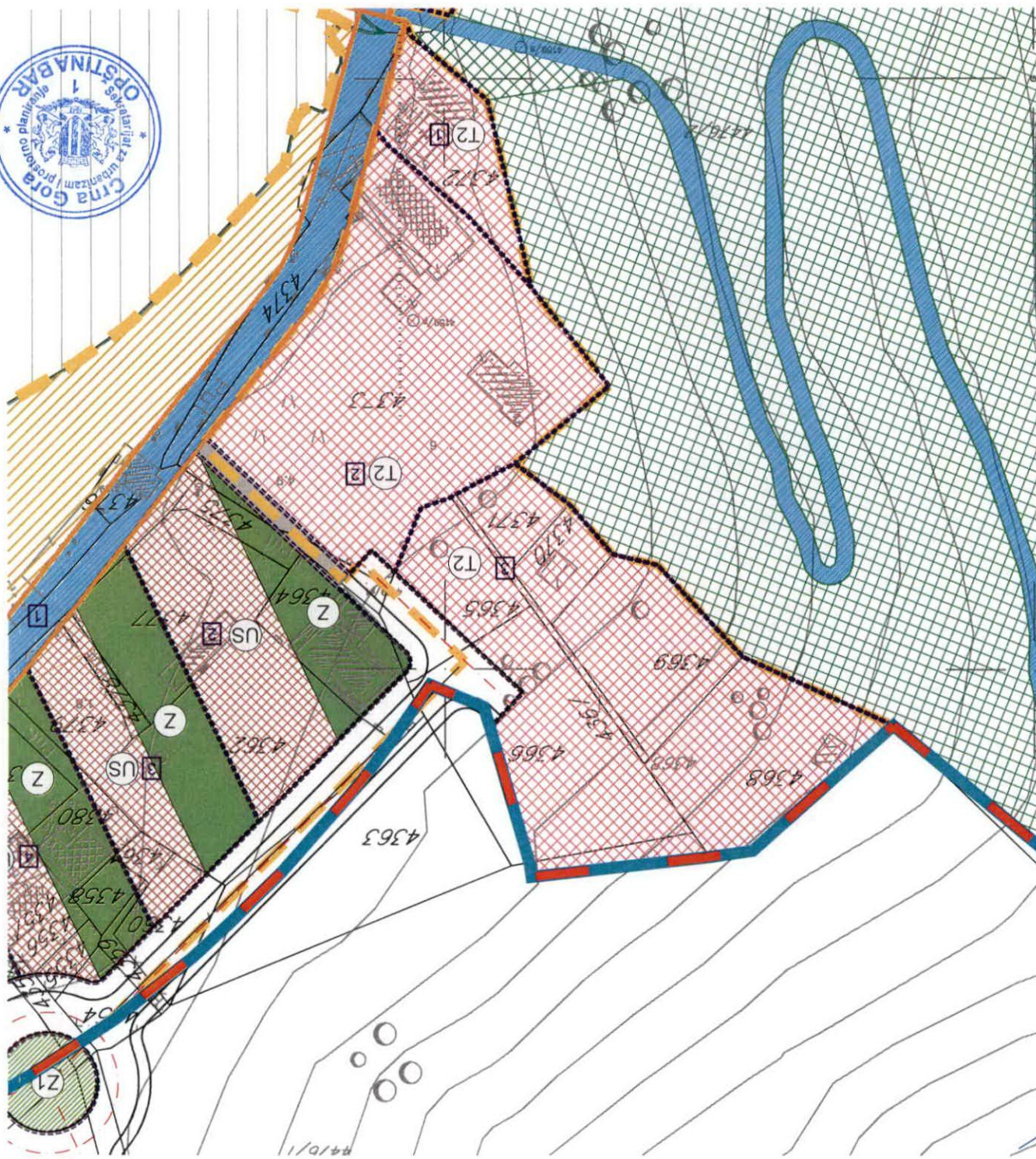


PLAŽA ČANJ, RJEŠENJE br. 30/68.
KATEGORIJA III/IV IUCN

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA





CAU

Centar za Arhitekturu i Urbanizam

državna studija lokacije :
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

naručilac

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

naziv planskog dokumenta

Državna studija lokacije : SEKTOR 51 -Čanj

faza planskog dokumenta

plan

registarska šifra:
CAU_DSL_08.04.18_03

odluka o izradi plana
br.03-10931
Podgorica, 06.decembar 2007

godina izrade plana
2009

Razmjera













1:1000

broj grafičkog prikaza

082

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA


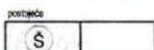


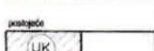



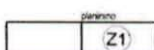
IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	ŠUMA I MAKIJA
	STJENOVITA OBALA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	HOTELSKO KUPALIŠTE
	JAVNO UREĐEJENO ZELENILU - PARK
	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILU

ZAŠTITA PRIRODE

	PLAŽA ČANJ, RJEŠENJE br. 30/68. KATEGORIJA III/V IUCN
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



KOORDINATE TAČAKA
URBANISTIČKIH PARCELA

186 6582588.20 4669065.20
187 6582579.02 4669072.11
188 6582571.70 4669080.50
189 6582564.01 4669082.33
190 6582549.53 4669097.83
191 6582524.00 4669109.48

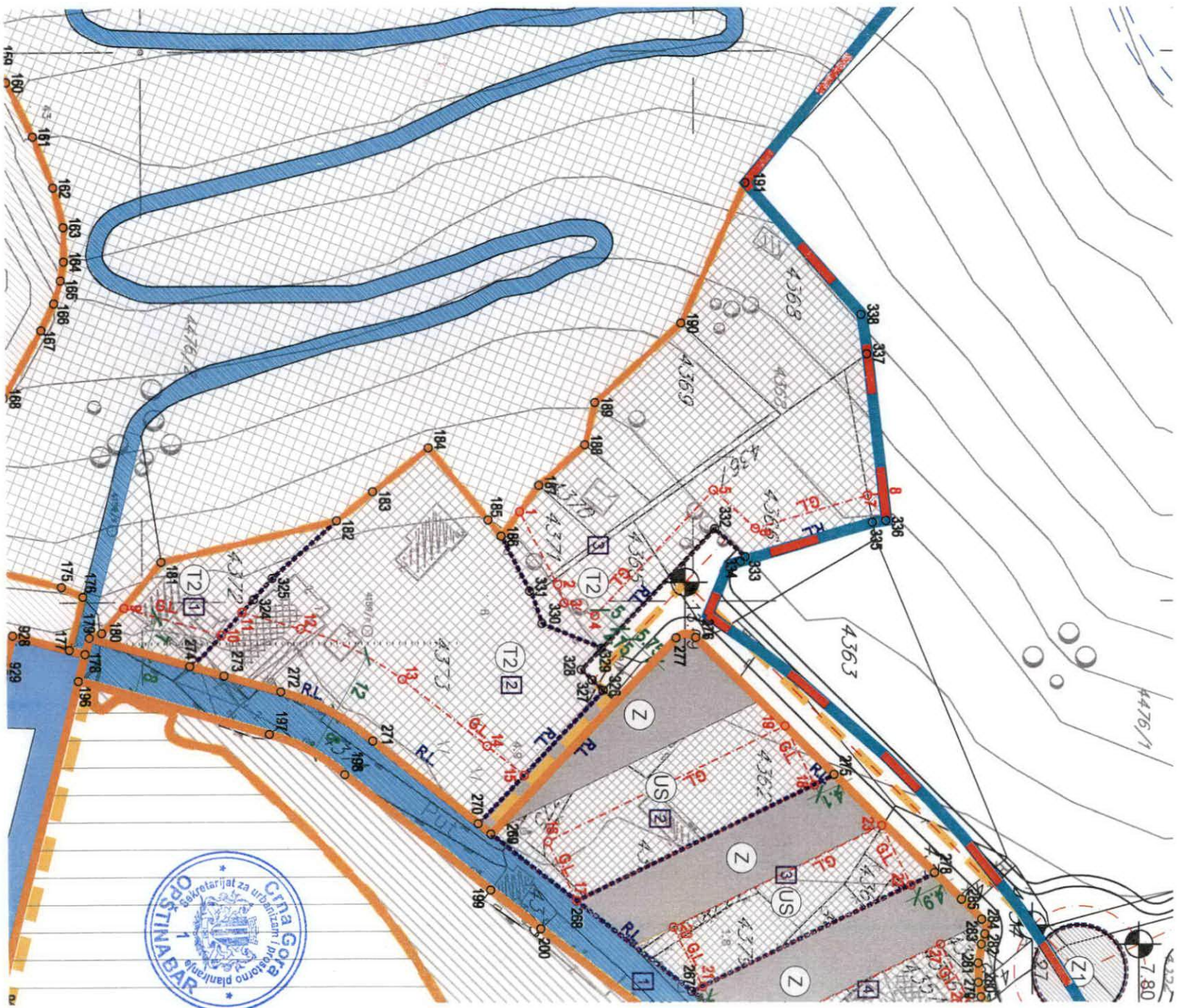
329 6582608.52 4669083.52
330 6582604.07 4669072.68
331 6582598.16 4669070.40
332 6582586.90 4669103.95
333 6582591.97 4669109.49
334 6582592.81 4669108.69
335 6582585.80 4669132.65
336 6582585.47 4669135.07
337 6582555.17 4669131.66
338 6582547.94 4669130.61



**KOORDINATE TAČKA
GRAĐEVINSKIH LINIJA**

**1 6582583.78 4669068.53
2 6582596.88 4669075.47
3 6582600.30 4669076.66
4 6582602.59 4669082.24
5 6582579.89 4669103.70
6 6582586.84 4669111.29
7 6582580.89 4669131.60
8 6582580.52 4669134.40**





državna studija lokacije :
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

naručilac

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

naziv planskog dokumenta

Državna studija lokacije : SEKTOR 51 -Čanj

faza planskog dokumenta

plan

registarska šifra:
CAU_DSL_08.04.18_03

odluka o izradi plana
br.03-10931
Podgorica, 06.decembar 2007

godina izrade plana
2009












Razmjera

1:1000

broj grafičkog prikaza

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE










IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	H1	GRAND HOTEL
	H2	HOTEL
	T2	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	US	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

		OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	S	ŠUMA I MAKIJA
		STJENOVITA OBALA
	DUK	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UK	UREĐENO KUPALIŠTE
		HOTELSKO KUPALIŠTE
	ZP	JAVNO UREĐENO ZELENILU - PARK
	Z	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	Z1	ZAŠTITNO ZELENILU

ZAŠTITA PRIRODE

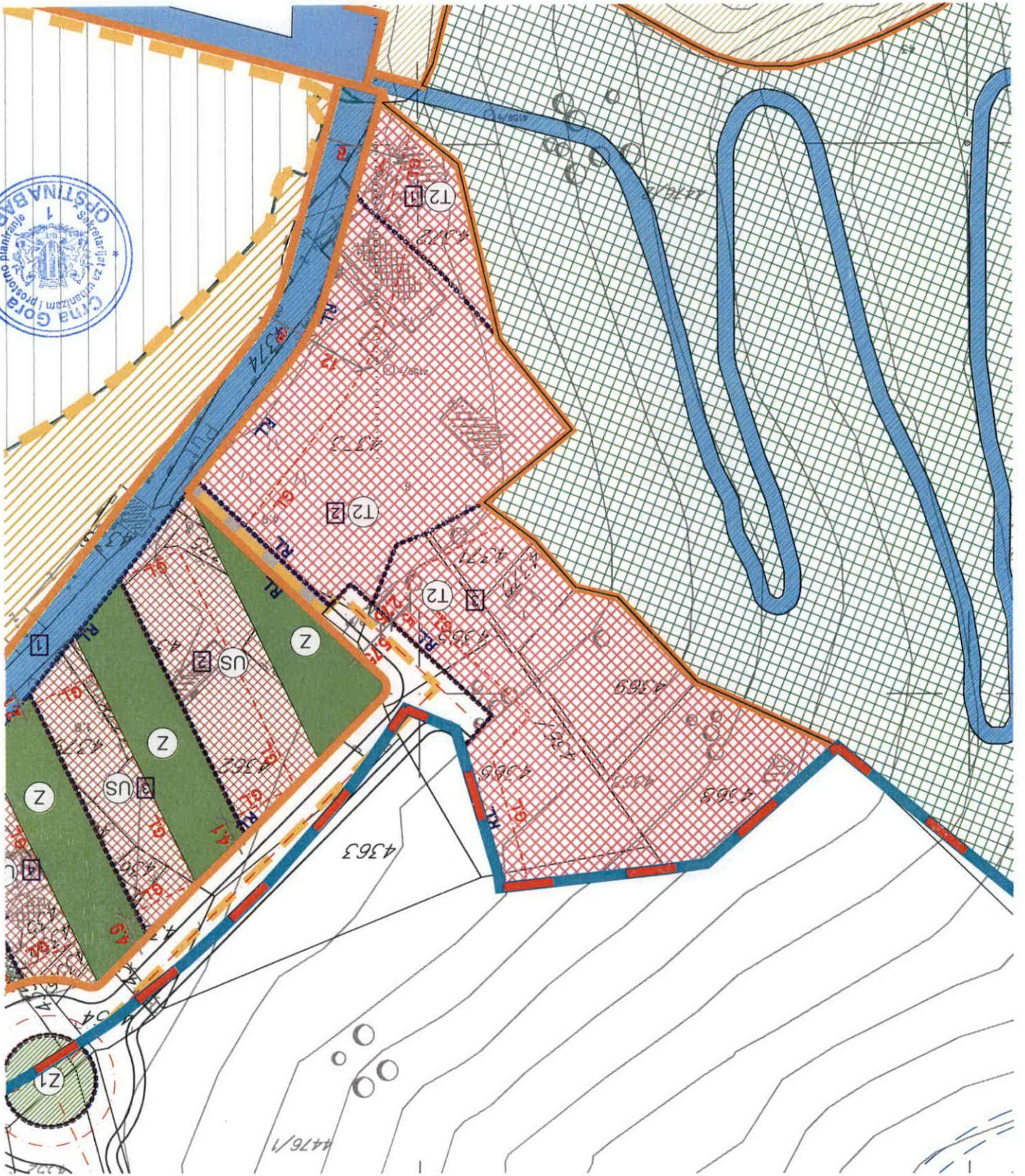


PLAŽA ČANJ, RJEŠENJE br. 30/68.
KATEGORIJA III/V IUCN

SAOBRAČAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAČAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
	PRISTANIŠTA





državna studija lokacije :
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

naručilac

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

naziv planskog dokumenta

Državna studija lokacije : SEKTOR 51 -Čanj

faza planskog dokumenta

plan

registarska šifra:
CAU_DSL_08.04.18_03

odluka o izradi plana
br.03-10931
Podgorica, 06. decembar 2007

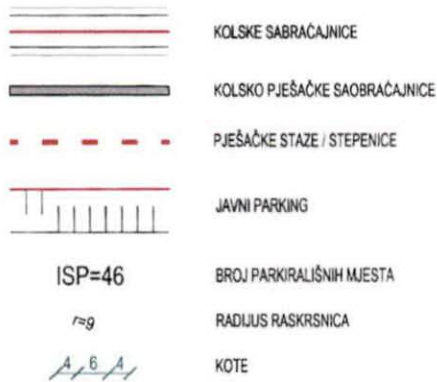
godina izrade plana
2009

Razmjera

1:1000

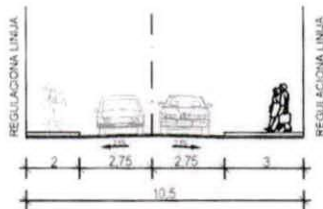
broj grafičkog prikaza

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

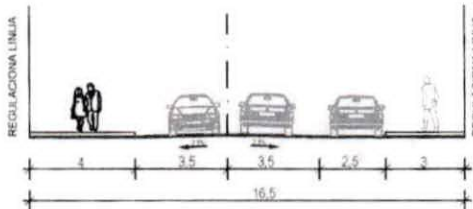


KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA R = 1:200

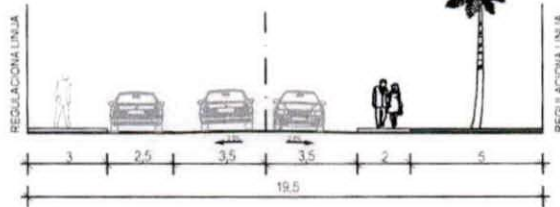
PRESJEK 1-1



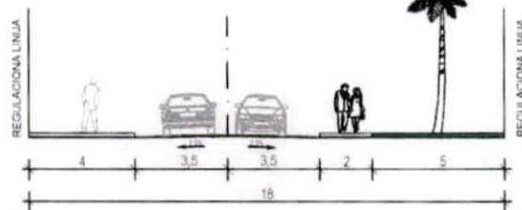
PRESJEK 2-2



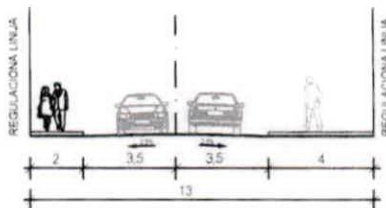
PRESJEK 3-3



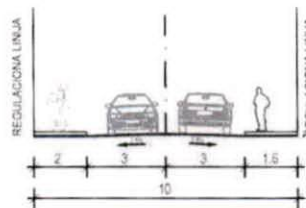
PRESJEK 4-4



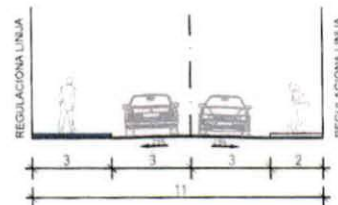
PRESJEK 5-5



PRESJEK 6-6

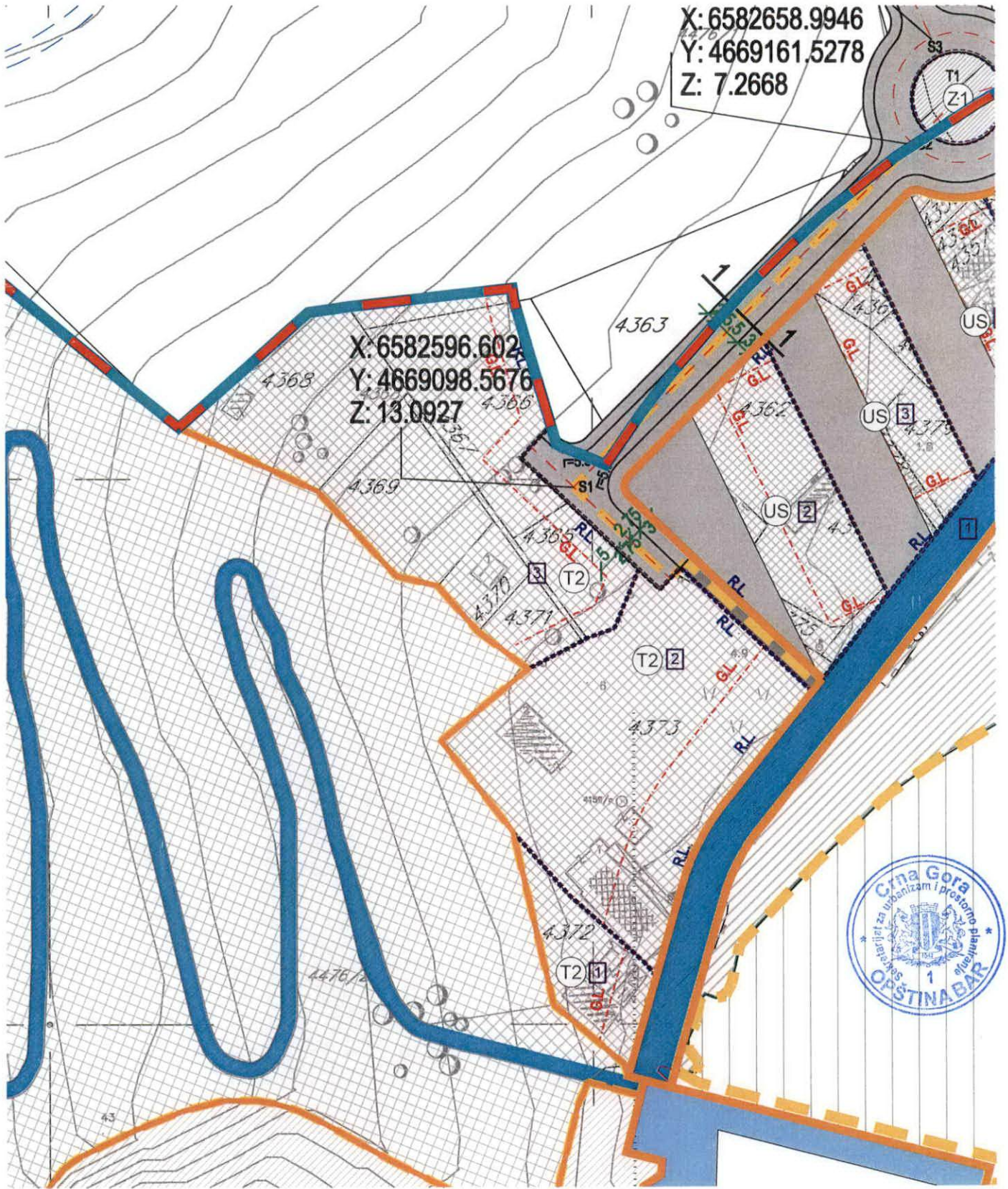


PRESJEK 7-7



X: 6582658.9946
Y: 4669161.5278
Z: 7.2668

X: 6582596.602
Y: 4669098.5676
Z: 13.0927



državna studija lokacije:
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

naručilac

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

naziv planskog dokumenta

državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj

faza planskog dokumenta

plan

registarska šifra:
CAU_DSL_08.04.18_03

odluka o izradi plana
br.03-10931
Podgorica, 06. decembar 2007.

godina izrade plana
2009

Razmjera
1:2500

broj grafičkog prikaza

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	ŠUMA I MAKUJA
	STJENOVITA OBALA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	HOTELSKO KUPALIŠTE
	JAVNO UREĐENO ZELENILU - PARK
	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILU

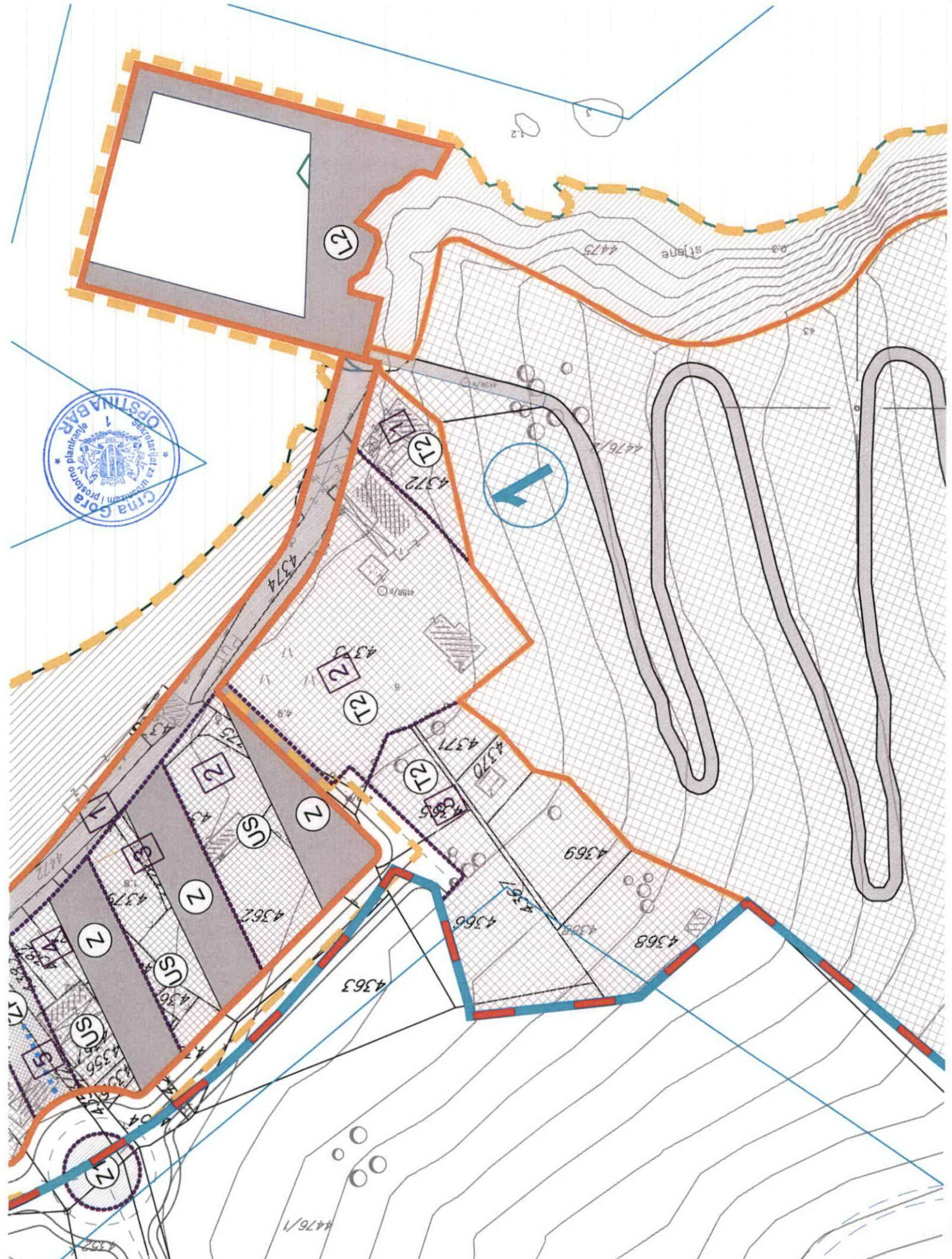
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆA TS 10 / 0,4 kV
	PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
	POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
	PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
	GRANICA ZONE NAPAJANJA
	OZNAKA ZONE NAPAJANJA
	10 kV VOD KOJI SE UKLANJA
	POSTOJEĆA TS KOJA SE UKLANJA





državna studija lokacije:
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šifra: CAU_DSL_08.04.18_03
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-10931 Podgorica, 06. decembar 2007.
naziv planskog dokumenta	državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	Razmjera 1:2500 broj grafičkog prikaza

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	ŠUMA I MAKIJA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	JAVNO UREDEJENO ZELENILU - PARK
	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILU

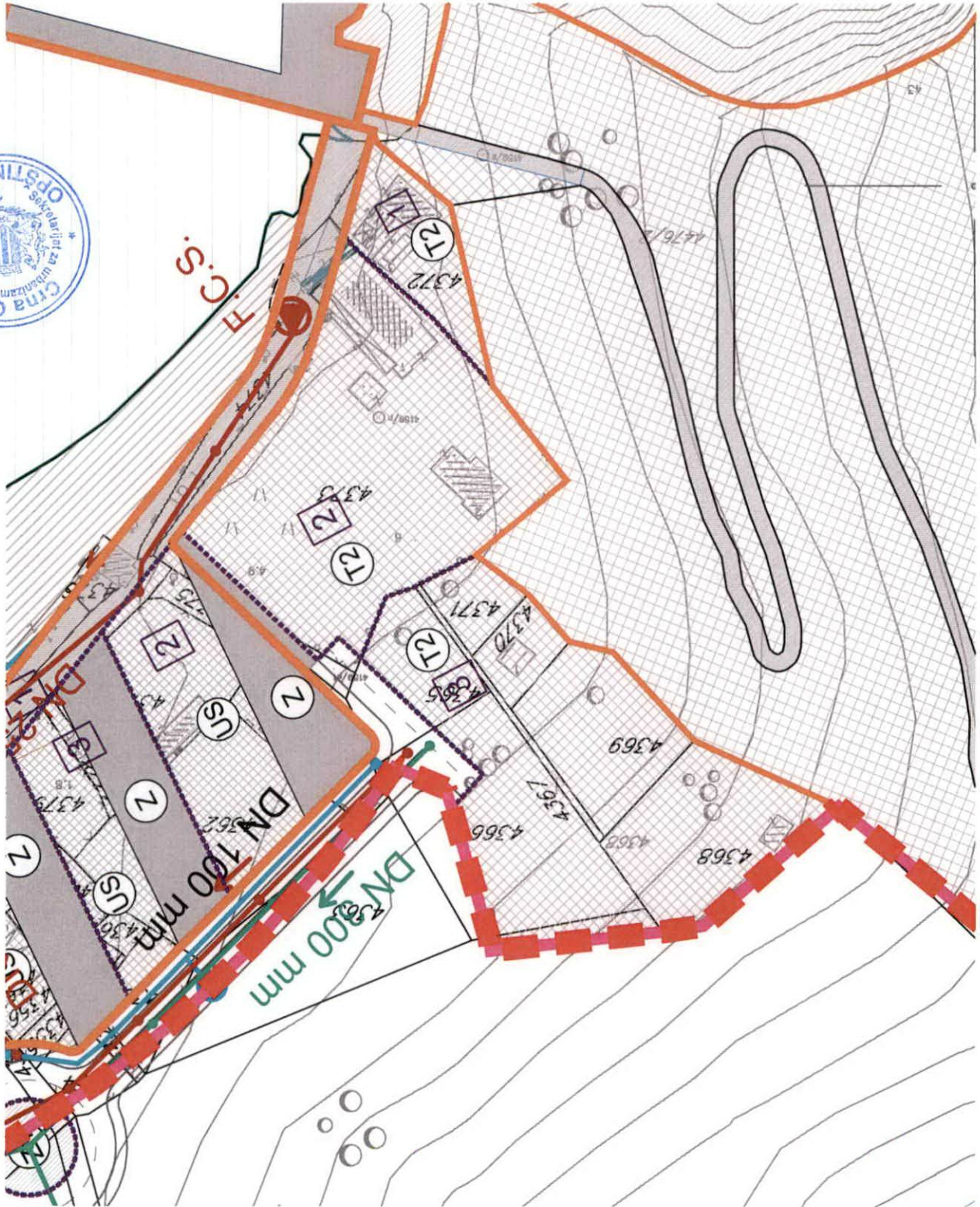
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	PRISTANIŠTA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

HIDROTEHNIČA INFRASTRUKTURA

	VODOVOD
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI POTOK





državna studija lokacije:
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šifra: CAU_DSL_08.04.18_03
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-10931 Podgorica, 06. decembar 2007.
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	Razmjera 1:2500
		broj grafičkog prikaza 13b

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	URBANISTIČKA ZONA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	GRAND HOTEL
	HOTEL
	APART HOTEL, PORODIČNI HOTEL, VILA
	USLUŽNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	ŠUMA I MAKLIJA
	STJENOVITA OBALA
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	HOTELSKO KUPALIŠTE
	JAVNO UREĐENO ZELENILU - PARK
	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZAŠTITNO ZELENILU

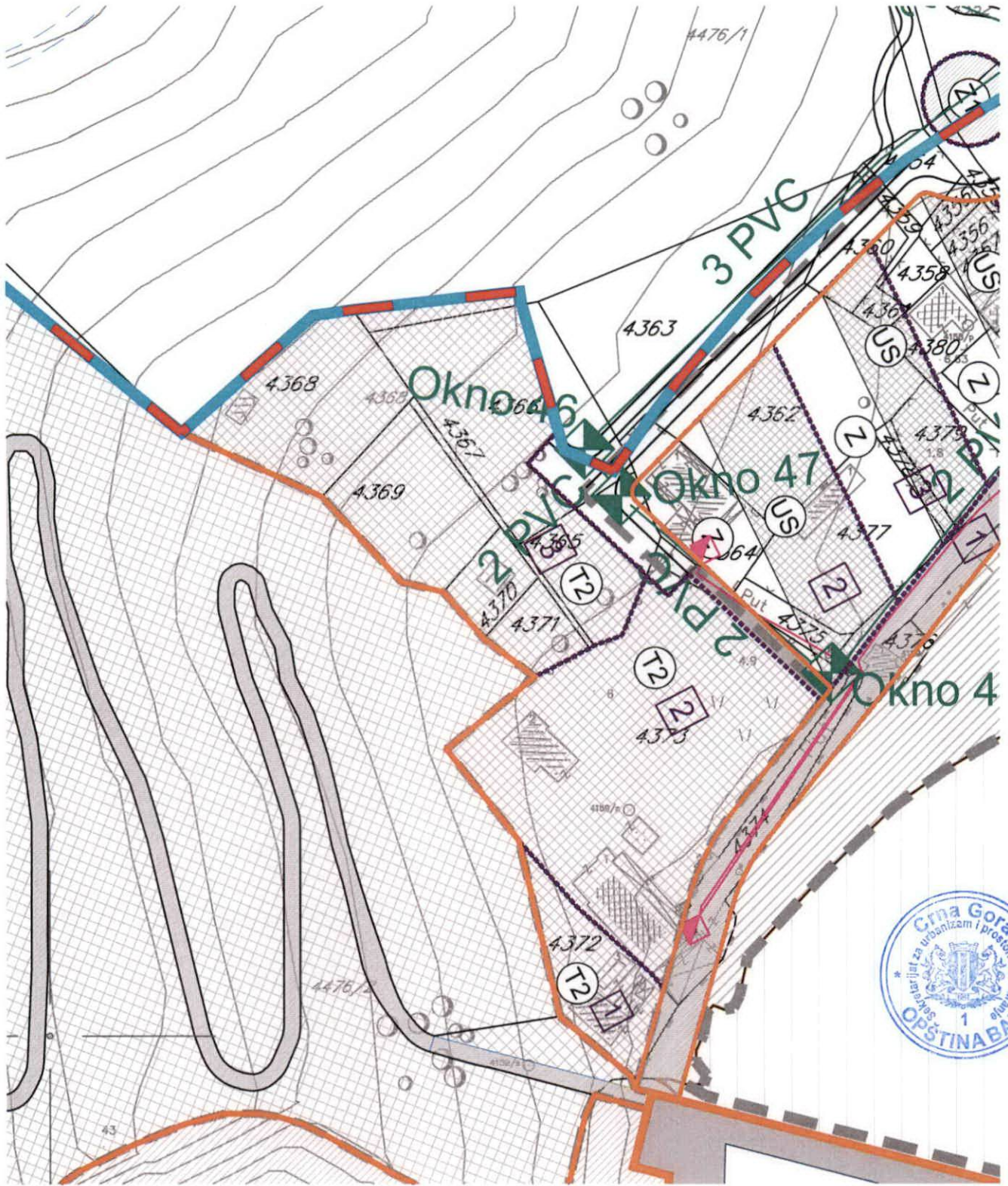
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
	POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
	PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA





državna studija lokacije:
SEKTOR 51
ČANJ



obrađivač plana

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

registarska šifra:
CAU_DSL_08.04.18_03

naručilac

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

odluka o izradi plana
br.03-10931
Podgorica, 06. decembar 2007.

naziv planskog dokumenta

Državna studija lokacije : SEKTOR 51 - Čanj

godina izrade plana
2009

faza planskog dokumenta

plan

Razmjera

1:2500

broj grafičkog prikaza


Peizažno uređenje - plan

LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

 Zelene površine u regulaciji saobraćajnih i pješačkih tokova



Zaštitna šuma-makija



Parkovsko zelenilo

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



Zelene površine hotelskih kompleksa



Zelene površine uz apart hotel - porodični hotel



Zelene površine uz uslužne djelatnosti

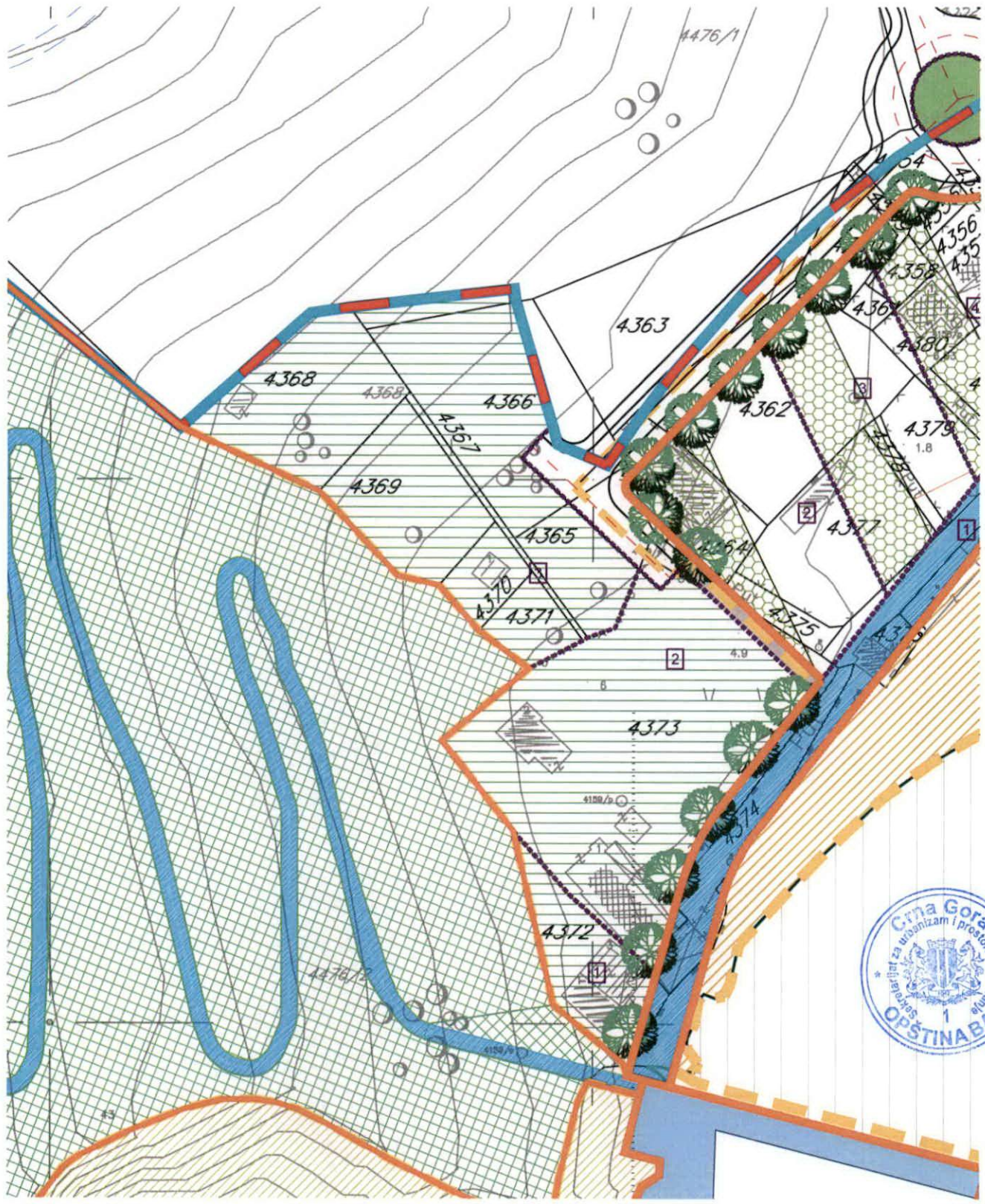


Stjenovita obala



Kupališta







Primljeno: 17.01.2023			
Org.jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
07-014/22-750			

Broj: UPI 14-341/22-747/1

Bar, 30.12.2022. godine

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe građenja novog objekta na urbanističkoj parceli UP3, u urbanističkoj zoni 4, u zahvatu DSL-a „Čanj-Sektor 51“ („Sl. list Crne Gore“, br. 83/09), pri čemu se:

- Veći dio katastarske parcele broj 1228/1, KO Mišići, među ostalim katastarskim parcelama, nalazi u sastavu UP 3, zona 4, u zahvatu DSL-a „Čanj-Sektor 51“, dio se nalazi u zahvatu planirane saobraćajne infrastrukture – „Saobraćajnice 1“, dok se dio katastarske parcele nalazi u zahvatu DUP-a „Čanj II“, sa namjenom površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ);
 - Dio katastarske parcele broj 12228/3, KO Mišići, među ostalim katastarskim parcelama nalazi u sastavu UP 3, zona 4, u zahvatu DSL-a „Čanj – Sektor 51“, dio katastarske parcele se nalazi u zahvatu DSL-a „Čanj – Sektor 51“, dio katastarske parcele se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice, dok se mali dio nalazi u zahvatu planiranog zelenila (Z):
1. Priključak na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
 2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
 3. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
 4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
 5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
 6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
 7. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
 8. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
 9. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na priključku UP na javnu saobraćajnicu projektovati u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli i očekivanog intenziteta saobraćaja;
 10. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, propisima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar se obratio ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 07-014/22-750/3 od 19.12.2022. godine, zaveden u ovom organu, pod brojem UPI 14-341/22-747 od 21.12.2022. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za priključenje na javni put, za potrebe građenja novog objekta na urbanističkoj parceli UP3, u urbanističkoj zoni 4, u zahvatu DSL-a „Čanj-Sektor 51“ („Sl. list Crne Gore“, br. 83/09), pri čemu se:

- Veći dio katastarske parcele broj 1228/1, KO Mišići, među ostalim katastarskim parcelama, nalazi u sastavu UP 3, zona 4, u zahvatu DSL-a „Čanj-Sektor 51“, dio se nalazi u zahvatu planirane saobraćajne infrastrukture – „Saobraćajnice 1“, dok se dio katastarske parcele nalazi u zahvatu DUP-a „Čanj II“, sa namjenom površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ);
- Dio katastarske parcele broj 12228/3, KO Mišići, među ostalim katastarskim parcelama nalazi u sastavu UP 3, zona 4, u zahvatu DSL-a „Čanj – Sektor 51“, dio katastarske parcele se nalazi u zahvatu DSL-a „Čanj – Sektor 51“, dio katastarske parcele se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice, dok se mali dio nalazi u zahvatu planiranog zelenila (Z).

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, broj 07-014/22-750/4 od 19.12.2022. godine.

Članom 17 Zakona o putevima propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Članom 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima je propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na opštinski ili nekategorisani put.

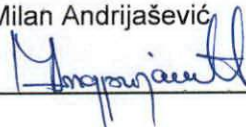
Članom 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave je, između ostalog, propisano da Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine vrši poslove koji se odnose na izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put.

Razmatrajući predmetni zahtjev, a uzimajući u obzir naprijed navedene propise, riješeno je kao u dispozitivu.

Rješenje je donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se Rješenje donosi u korist stranke.

Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog organa i taksira se sa 3 € administrativne takse.

Obrađivač,
Milan Andrijašević



V.D. Sekretara,
Andro Drecun



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva (x3); a/a.

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahtu 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.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestanznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestanznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom, priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestanznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o 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, penjalicom 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 ormarić za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). 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.
- o 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.
- o 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.

- o 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.
- o 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:

- o 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 $\varnothing 160\text{mm}$.
- o Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- o Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
- o Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterejskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- o 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 recipient 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)
- o Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- o Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- o Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- o Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- o Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- o Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
- o 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 50m^2 .
- o Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od pollestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- o 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 vodosnabdjevanje 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.
- o 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.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- o 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.

31 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajević

[Signature]

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-671/2023

Datum: 17.01.2023.

KO: MIŠIĆI

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 471 - 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
1228	1		7 10	22/01/2013	ČANJ	Šume 4. klase ODRŽAJ,POKLON		1014	0.61
1228	3		7 10	22/01/2013	ČANJ	Voćnjak 3. klase ODRŽAJ,POKLON		436	9.81
								1450	10.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1504989280017 0	NEDOVIĆ SRBOLJUB MILOŠ NEDAKUSI BB Bijelo Polje 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1228	1			1	Šume 4. klase		Morsko dobro MORSKO DOBRO

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).

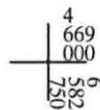
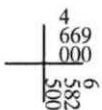
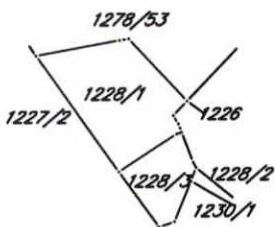
Ovlašćeno lice:

29 Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



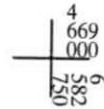
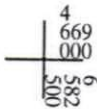
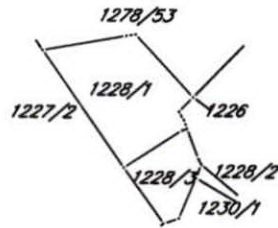
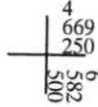
Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice: