


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje _____ Broj: <u>07-014/23-282/3</u> _____ Datum: 03.05.2023. 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>Hot Jasmina</u> , za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologija, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21) i DSL-a »Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas« (»Sl.list CG« br. 83/09), izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj 26, u urbanističkoj zoni 6, u zahvatu Državne Studije lokacije „ Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar. Dijelovi kat. parc. 3466/2 i 3472/1, 3472/3 i 3466/56 KO Novi Bar, pored ostalih, nalaze se u zahvatu urb. parc. br. 26, dok se drugi dijelovi nalaze u zahvatu urb. parc. br. 27, u zahvatu površine potoka i u zahvatu zaleđa plaže. Kat. parc. br. 3472/2 KO Novi Bar se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice "Saobraćajnica 2".	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	<u>Hot Jasmin</u>
6	POSTOJEĆE STANJE: Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DSL-a „ Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas“, urbanistička parcela broj 26, urbanistička zona 6 ograničena koordinatama datim u izvodu iz DSL-a „ Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas“- grafički prilog Parcelacija. Napomena: Konačna lokacija (katastarske parcele koje čine predmetnu urbanističku parcelu, površina urbanističke odnosno dijela urbanističke parcele - lokacije na kojoj se gradi odnosno rekonstruiše objekat) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane licencirane geodetske organizacije koja posjeduje licencu. - Postojeći objekti na parcelama sa namjenom (US) i pratećom namjenom (Z1) Za postojeće objekte na parcelama sa planiranom namjenom (US) i pratećom namjenom (Z1) u potpunosti se moraju ispoštovati uslovi iz predmetne Studije u pogledu urbanističkih parametara i tipologije objekata.	

7 **PLANIRANO STANJE:**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Napomena: Ovim planskim dokumentom predložene su dvije faze realizacije za planski period.

Realizacija predmetnog objekta planirana je za drugu fazu plana nakon realizacije I faze.

Prvu fazu predstavlja izgradnja pristupne saobraćajnice i tehničke infrastrukture u njenom sastavu.

- URBANISTIČKA PARCELA BROJ 26

USLUŽNE DJELATNOSTI (US)

Namjena uslužne djelatnosti podrazumijeva sve usluge kompatibilne sa turizmom kao osnovnom namjenom, ali koje isključuju smještaj turista. Ovaj tip djelatnosti mogu biti ugostiteljski objekti-restorani, kafei, barovi, klubovi... trgovina, wellness centri, tradicionalni zanati i sl. Ovaj tip objekata može biti stalnog ili privremenog karaktera.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* definisane su građevinske linije za objekte. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita objekta.

Na parceli treba obezbijediti minimalno 40% zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl. gdje se ne računaju površine za pristup i mirujući saobraćaj).

Funkcionalno se ovi sadržaji nadopunjavaju na obalno šetalište i sastavni su dio funkcionalne cjeline kontaktnog prostora koji gravitira obalnom pojasu.

Lokacijski uslovi za građevine namjene US su sljedeći:

(US)	
Indeks izgrađenosti parcele	max 0.4
Indeks zauzetosti	max 0.2
Najveća spratnost građevine	Dvije etaže: S+P ili P+1
Maksimalna ukupna visina objekta	8m
Najmanja udaljenost od regulacijske linije	5 m
Najmanja udaljenost od ostalih međa	3 m ili h/2 (h je najviša tačka pripadajućeg pročelja)
Najmanji ozelenjeni dio parcele	40%
Parkirna mjesta riješiti na vlastitoj parceli, odnosno u sklopu cjelovitog kompleksa ugostiteljsko turističke namjene prema kriterijumu:	Prema posebnom propisu (vidjeti tabelu u poglavlju 3.1 saobraćaj)

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, a mogu biti i manje .

Podaci za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dati su u poglavlju br. 4 *Analitičke tablice* u tekstualnom dijelu plana.

U okviru ove zone obavezno je osigurati kontinuirano obalno šetalište.

Na građevnim česticama u turističkim zonama koje graniče s obalnom šetnicom obavezno je minimalno 80% površine urbanističkih parcela između gradivog dijela i šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije

	<p>prema saobraćajnici 2 na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste <i>Quercus ilex</i> sa sadnicom visine 3-5m.</p> <p>Namjena- zelenilo uz turističke objekte (Z1) / park šuma / je prateća namjena osnovnoj namjeni- uslužne djelatnosti. Ova namjena podrazumijeva zelene površine u izvornom obliku i kao takve ih treba očuvati. U okviru ove namjene moguće je na određenom dijelu parcele sa namjenom Z1, uređenje i formiranje parkovskih površina i zasada autohtonog zelenila, formiranje staza, platformi za sunčanje i boravak gostiju na otvorenom i sl. Nije dozvoljena izgradnja objekata i ograđivanje parcela sa namjenama Z1. U <i>Analitičkim tablicama</i> određen je dio zone sa namjenom Z1 koji je neophodno zadržati u izvornom stanju i manji dio na kojem je moguće minimalno intervenirati (popločavanje, postavljanje mobilijara, ozelenjavanje...). Dio zone sa namjenom Z1 koji je neophodno zadržati u izvornom obliku određuje se na osnovu taksacije postojeće vegetacije.</p>
7.2.	Pravila parcelacije:
	<p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu <i>Plan oblika</i> prikazani oblici nijesu obavezujući.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:
	<p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su građevinske linije za turistički objekat preko koordinata tačaka. Udaljenost građevinske linije od regulacione iznosi 5 m prema saobraćajnici 2-2, i 5m prema šetalištu. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta i formiranje gabarita u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele sa javnom namjenom (Z) je 3m.</p> <p>Erkeri,terase,balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.</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:
	<p>Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan, da shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).</p> <p>Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.</p>

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, zavisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora..).

Urediti zelene površine autohtonim biljnim vrstama, npr. drveće (Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp...), grmlje (Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus...), penjačice (Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis...), trajnice (Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus...).

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:

Postovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG«, br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. **3. Slučajna otkrića:** Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

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 OSTALI USLOVI:

USLOVI ZA POSTZAVLJANJE POLUPODZEMNIH KONTEJNERA

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 051/19 od 17.12.2019.), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m² korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog optada. U narednoj tabeli dati su uslovi z apostavljanje polupodzemnih kontejnera:



Broj stambenih/ poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m ³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi – ukupno (m ³)	Kapacitet za mokru frakciju (m ³)	Kapacitet za suhu frakciju (m ³)
do 30	0,11	3,30	3	Podijeljeno na mokru i suhu frakciju	
31	0,11	3,41	5	2,5	2,5
50	0,11	5,50			

	51	0,11	5,61	6	3	3
	60	0,11	6,60			
	61	0,11	6,71	10	5	5
	90	0,11	9,90			
	91	0,11	10,01	12	6	6
	110	0,11	12,10			
	111	0,11	12,21	15	7,5	7,5
	140	0,11	15,40			
	Preko 140	0,11	15,51	18	9	9
	<p>Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1m³</p> <p>Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o."Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.</p> <p>Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapremine 1,3m³ - zapremine 3 m³ i - zapremine 5m³. 					
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:					
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:					
	<p>U svemu prema izvodu iz DSL-a »Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i Tk infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije (u prilogu).</p> <p>Elektroenergetika:</p> <p>Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka ze priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja; - Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. <p>Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.</p> <p>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 kanalizacionu infrastrukturu:					
	<p>U svemu prema izvodu iz DSL-a »Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i</p>					

	kanalizacija« Bar.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:
	U svemu prema izvodu iz DSL-a »Sektor 54 , Ratac - zeleni pojas«, grafički prilog Saobraćaj.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi:
	<p>Elektronska komunikacija:</p> <p>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. <p>Web sajtovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:</p> <p>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.</p>
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele:	26
	Površina urbanističke parcele:	917,66 m ²
	Max planirani indeks zauzetosti:	0,2 P=183,53 m ²
	Max planirani indeks izgrađenosti:	0,4
	Bruto građevinska površina objekata (min / max BGP):	P=367,06 m ²
	Maksimalna spratnost objekata:	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta:	<p>Suteren se smatra etažom. Suteren 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).</p> <p>Sutereni i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.</p> <p>Objekat može imati podrum. Podzemna etaža, podrum, ne ulazi u obračun visine objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.</p> <p>Dozvoljeno je graditi podrumске etaže koje se koriste za garažiranje i tehničke prostorije te se kao takve ne uračunavaju u BGP.</p> <p>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 garnicama zone za gradnju.</p> <p>Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu).</p>
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	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

	<p>objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.</p> <p>Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotel: na 100m² BGP / 0,6 PM/GM, što iznosi 6 PM ili GM. <p>Preporuka je da se obezbijedi što veći broj GM u podrumskim etažama. Bruto građevinska površina po parking mjestu ne treba da prolazi 28-32 m².</p> <p>Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:</p>	<p>Objekat mora biti uklopljen u pejzaž vodeći računa o očuvanju vizure s morske strane. Objekat je potrebno prilagoditi i velikim terenskim razlikama .</p> <p>Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, te transponovanjem istih. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom.</p> <p>Propisuju se sledeće 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- dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd. - izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine - osnovna boja fasade je bijela - afirmacija prirodnih materijala npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zator na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta - izgradnja terasa, lodja u ravni pročelja objekta bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») <p>Krovovi mogu biti kosi-jednovodni, dvovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 23°. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima.</p>

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Samostalni savjetnik I: mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik I: mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom; - tehnički uslovi sekretarijata za komunalno - stambene poslove i zaštitu životne sredine; - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana. 	

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidijeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopcu. Za svaku stambenu jedinice predvidijeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera).
- Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti vodomjerima proizvođača »Insa« Zemun i to:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase tačnosti B i pripremom za daljinsko očitavanje.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase tačnosti B i sistemom za daljinsko očitavanje.
 - c) Za profile veće ili jednake $\varnothing 50\text{mm}$ potrebno je predvidijeti ugradnju kombinovanih vodomjera, pri čemu manji vodomjer treba da bude klase »C« a veći klase »B«.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase B i sistemom za daljinsko očitavanje i ADO RF ventilom ispred 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.
- Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu

obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.

- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

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

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona 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 50m^2 .
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.
Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom DUP-u i tehničkim uslovima D.o.o. »Vodovod i kanalizacija«-Bar. Ukoliko trasa novog cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

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

Tehnički direktor,
Ibrahim Bećović



vršni direktor,
Zoran Pajović



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
85000 Bar, Crna Gora
Tel: +382 30 311 561
email: sekretarijat.kps@bar.me
www.bar.me

Broj: UPI 14-341/23- 292/1

Bar, 24.03.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20,140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ne teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizacije i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18, 60/22 i 005/23), d o n o s i:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar, i to:

1. Priključak UP na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa planskim dokumentom;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
3. Širinu priključka projektovati 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. Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica, isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
7. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Parkiranje riješiti u okviru UP saglasno važećim normativima;
11. Parking mjesta, u zavisnosti od načina parkiranja (podužno, koso, upravno), dimenzionisati u skladu sa važećim normativima;
12. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na UP projektovati u zavisnosti od namjene parcele i očekivanog intenziteta saobraćaja;
13. Za svaku UP obavezno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju – fazu saobraćaja;
14. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti;
15. Ovi saobraćajno-tehnički uslovi su sastavni dio UT-uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata koji se nalaze u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 86/22) 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 na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16) 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 („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 040/18, 060/22, 005/23) je propisano da Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, pored ostalog, vrši poslove koji se odnose na izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put.

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

Imajući u vidu naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

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.

Samostalni savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Sekretarijatu za urbanizam i prostorno planiranje; u spise; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-014/23-282/3
Bar, 03.05.2023. godine

IZVOD IZ DSL-A "RATAC – ZELENI POJAS"

Za urbanističku parcelu/lokaciju broj 26, urbanistička zona 6.



Samostalni savjetnik I,
mr. Ognjen Leković
dipl. ing. arh.



RATAČ-ZELENI POJAS SEKTOR 54



CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

izdatnik: **OPŠTINA BAR**

izdajna jedinica: **SEKTOR 54 - Ratač, zeleni pojas**

plan:

1:1000

Plan namjene površina

08





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNUI
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA "ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	KUĆE - APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI



OTVORENE JAVNE POVRŠINE



OBALNO ŠETALIŠTE



PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA



PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTE



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE



UREĐENO KUPALIŠTE



STJENOVITA OBALA

ZONA VOĐENE STRANE KUPALIŠTA

ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI



ŠUMA / MAKUJA



ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE



ZELENI PRIDORI / ZAŠTITNO ZELENILO



ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE



UREĐENO ZELENILO U ZALEĐU PLAŽE



PARKI ŠUMA



POSTOJEĆI POTOK

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



KOLSKE SAOBRAĆAJNICE



PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE



PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA



POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

KULTURNA BAŠTINA

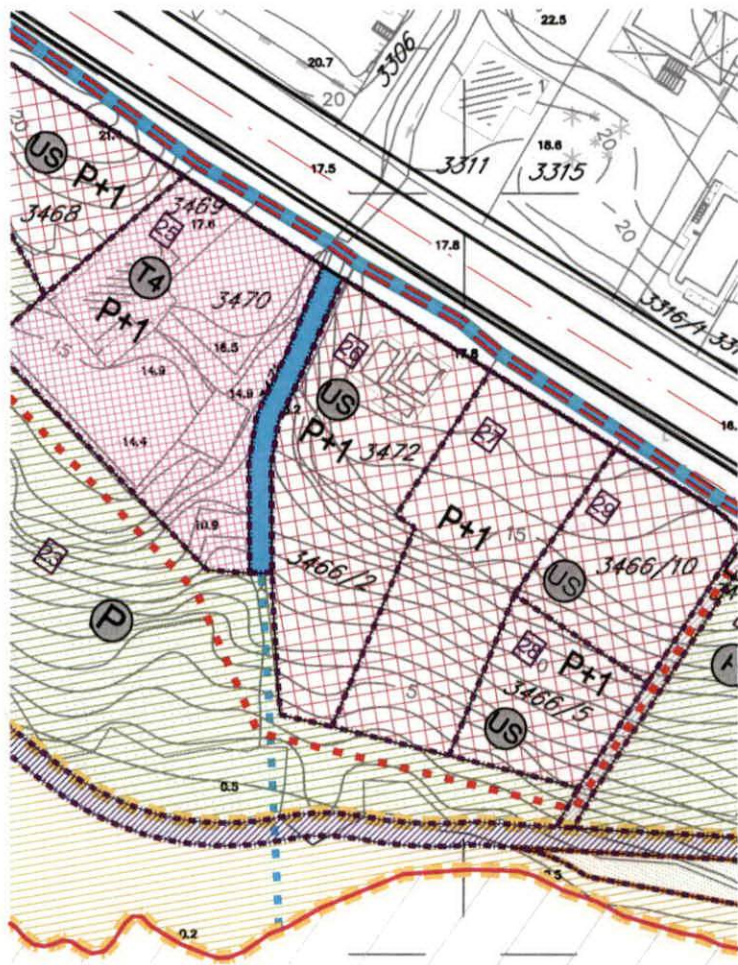


ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI



ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Manastir Ratac







09

Plan parcetácie, regulácie i nivelačije

plan

územná štúdiá lokalite - SEKTOR 54 - katastr. územie poľas

územná štúdiá lokalite - SEKTOR 54 - katastr. územie poľas

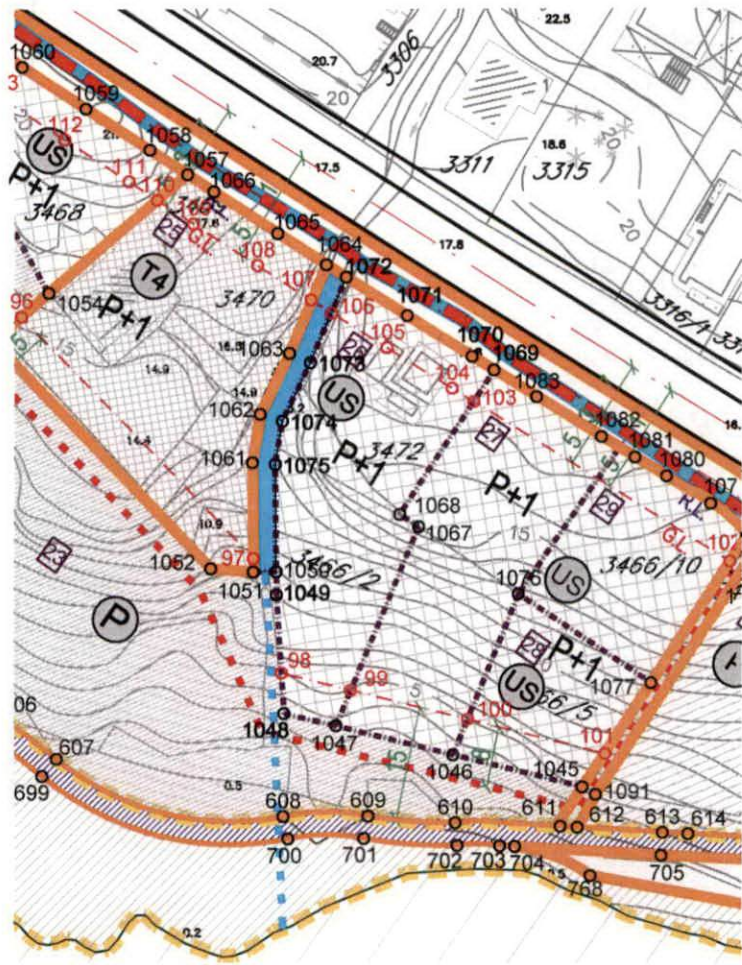
CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam



SEKTOR 54
KATASTR. ÚZEMIE POĽAS



CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam



1020 6589507.33 4664129.63
1021 6589489.20 4664138.92
1022 6589702.46 4664042.90
1023 6589691.59 4664050.43
1024 6589675.17 4664061.98
1025 6589658.84 4664073.66
1026 6589650.71 4664079.55
1027 6589642.60 4664085.48
1028 6589634.52 4664091.43
1029 6589626.48 4664097.37
1030 6589623.63 4664099.47
1031 6589618.44 4664103.31
1032 6589610.39 4664109.25
1033 6589602.35 4664115.19
1034 6589594.31 4664121.14
1035 6589586.26 4664127.08
1036 6589578.22 4664133.02
1037 6589570.18 4664138.96
1038 6589562.37 4664144.73
1039 6589554.15 4664150.71
1040 6589546.10 4664156.43
1041 6589537.98 4664162.04
1042 6589532.92 4664165.44
1043 6589521.39 4664145.76
1044 6589511.19 4664128.11
1045 6589815.16 4663921.88
1046 6589798.09 4663926.09
1047 6589782.76 4663929.88
1048 6589775.96 4663931.45
1049 6589774.94 4663947.08
1050 6589774.91 4663950.08
1051 6589771.91 4663950.05
1052 6589766.28 4663950.47
1053 6589737.59 4663980.32
1054 6589744.91 4663986.77
1055 6589727.53 4664017.48
1056 6589734.84 4664020.94
1057 6589763.16 4664002.33
1058 6589758.20 4664005.54
1059 6589749.79 4664011.04
1060 6589741.41 4664016.57
1061 6589771.75 4663964.45
1062 6589772.80 4663970.88
1063 6589776.64 4663978.94
1064 6589781.47 4663990.58
1065 6589775.07 4663994.66
1066 6589766.62 4664000.08
1067 6589793.57 4663956.06
1068 6589791.06 4663957.68
1069 6589803.43 4663976.79
1070 6589800.54 4663978.58
1071 6589792.03 4663983.91
1072 6589784.04 4663988.95
1073 6589779.38 4663977.72
1074 6589775.69 4663969.97
1075 6589774.75 4663964.22
1076 6589806.68 4663947.30
1077 6589824.18 4663935.69
1078 6589836.88 4663955.14
1079 6589832.05 4663959.26
1080 6589826.19 4663962.82
1081 6589822.06 4663965.34
1082 6589817.63 4663968.04
1083 6589809.08 4663973.29
1084 6589885.43 4663914.67
1085 6589882.81 4663914.12
1086 6589868.04 4663914.98
1087 6589855.40 4663922.67
1088 6589842.86 4663939.84
1089 6589841.19 4663946.73
1090 6589838.18 4663953.47
1091 6589816.91 4663920.92
1092 6588197.07 4665180.88
1093 6588482.50 4664685.87



100 6589799.99 4663930.78
101 6589818.06 4663926.31
102 6589834.57 4663951.60
103 6589800.71 4663972.60
104 6589797.90 4663974.34
105 6589789.37 4663979.67
106 6589782.15 4663984.23
107 6589779.41 4663985.97
108 6589772.38 4663990.45
109 6589763.91 4663995.88
110 6589759.19 4663998.94
111 6589755.47 4664001.35
112 6589747.05 4664006.86
113 6589738.65 4664012.40
114 6589729.57 4664018.44

PROJEKAT ZA OBLASTI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
RATAČ-ZELENI POJAS
SEKTOR 54



CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐEVINARSTVA REPUBLIKE CRNE GORE

IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
dizajna studija lokacije SEKTOR 54 - Ratač zeleni pojas

plan

1:1000

Plan mjera za sprovođenje

10



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA " ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO ŠETALIŠTE
---	------------------



PROŠIRENA OBVALNOG ŠETALIŠTA	
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE
PRIPADNOŠĆA	POSREDOVANJE

PROŠIRENA OBVALNOG ŠETALIŠTA

PRIPADNOŠĆA

PRIPADNOŠĆA

PRIPADNOŠĆA

PRIPADNOŠĆA

PRIPADNOŠĆA

ZELENE POKRIVENOSTI I VODOTOCI

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(S)	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(ZP)	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(Z)	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(Z1)	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(R1)	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
(P)	

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

SAOBRAĆAJNE POKRIVENOSTI

KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA

POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

KULTURNA BASTINA



ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI

ARHEOLOŠKO PODRUČJE - MANSIR RAJAC





ŠEMA PROSTORNIH CILJEVA I GENERALNE NAMJENE

		NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA			
		PLANIRANO			
OPREMA	KAPACITET	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE
W	1000	0.7	0.7	3+2+1 1.000	1000
T4	1000	0.5	0.5	3+2+1 1000	1000
US	1000	0.20	0.4	3+2+1 1000	1000





PROJEKAT IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I RATAČ-ZELENI POJAS SEKTOR 54



CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

INSTITUT ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU "RATAČ-ZELENI POJAS" SEKTOR 54

održavna studija lokacije SEKTOR 54 Ratač zeleni pojas

plan

1:1000

Plan saobraćaja

11




LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA " ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"








PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTE
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	STJENOVITA OBALA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA



ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI

	ŠUMA / MAKVA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRODORI / ZAŠTITNO ZELENILLO
	ZELENILLO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	UREĐENO ZELENILLO U ZALEĐU PLAŽE

PARKI ŠUMA

POSTOJEĆI POTOK

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

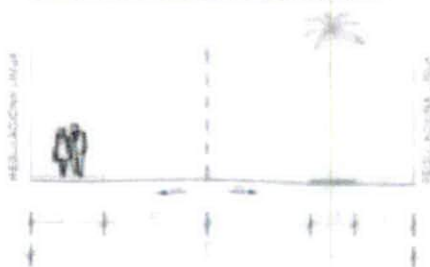
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA
	POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

KULTURNA BAŠTINA

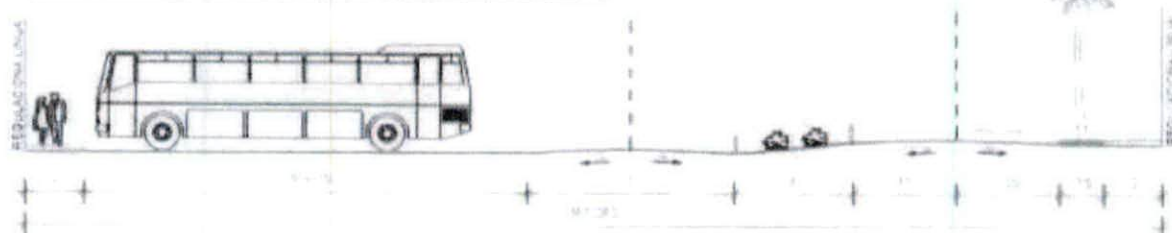
ARHITEKTONSKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI

KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA R = 1:200

PRESJEK 1-1
SAOBRAĆAJNICA II REDA - JADRANSKA MAGISTRALA



PRESJEK 1a-1a
SAOBRAĆAJNICA II REDA - JADRANSKA MAGISTRALA SA AUTOBUŠNIM PRISTANIŠTEM

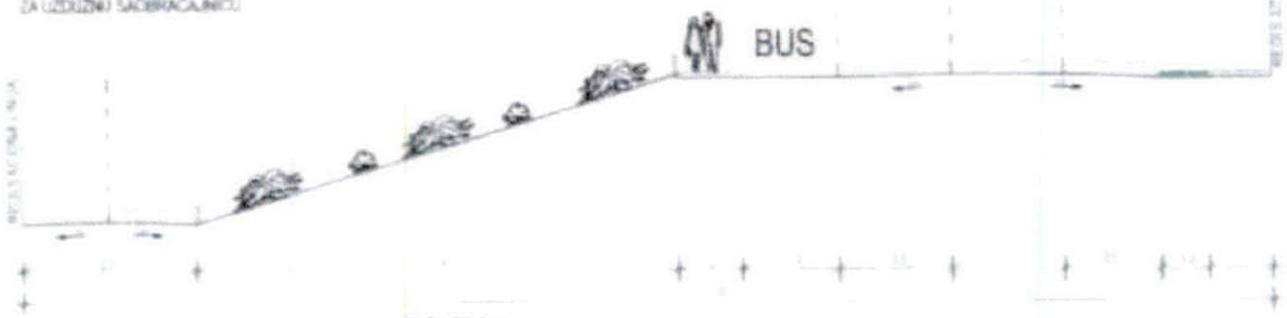


KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA R = 1:200

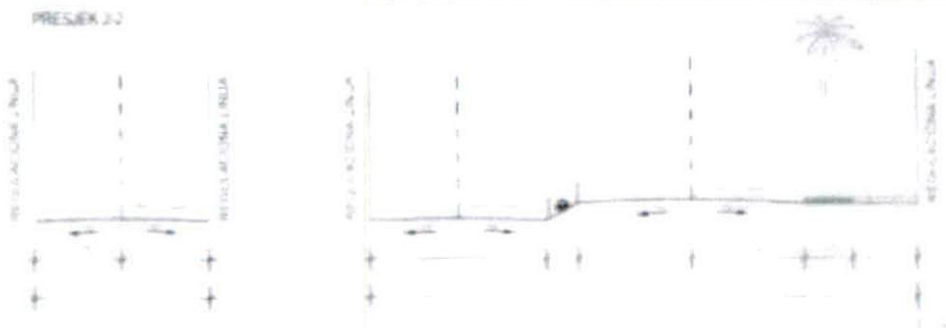
PRESJEK 10-10
SAOBRAĆAJNICA 8 REDA - JADRANSKA MAGISTRALA SA LIJEVIM OKRETAJEM I PARALIZIŠTEM



PRESJEK 10-1c
SAOBRAĆAJNICA 8 REDA - JADRANSKA MAGISTRALA SA LIJEVIM OKRETAJEM
ZA UZDUŽNU SAOBRAĆAJNICU



PRESJEK 3-3
SAOBRAĆAJNICA 8 REDA - JADRANSKA MAGISTRALA I UZDUŽNA SAOBRAĆAJNICA



PRESJEK 14-12
SAOBRAĆAJNICA 8 REDA - JADRANSKA MAGISTRALA I UZDUŽNA SAOBRAĆAJNICA



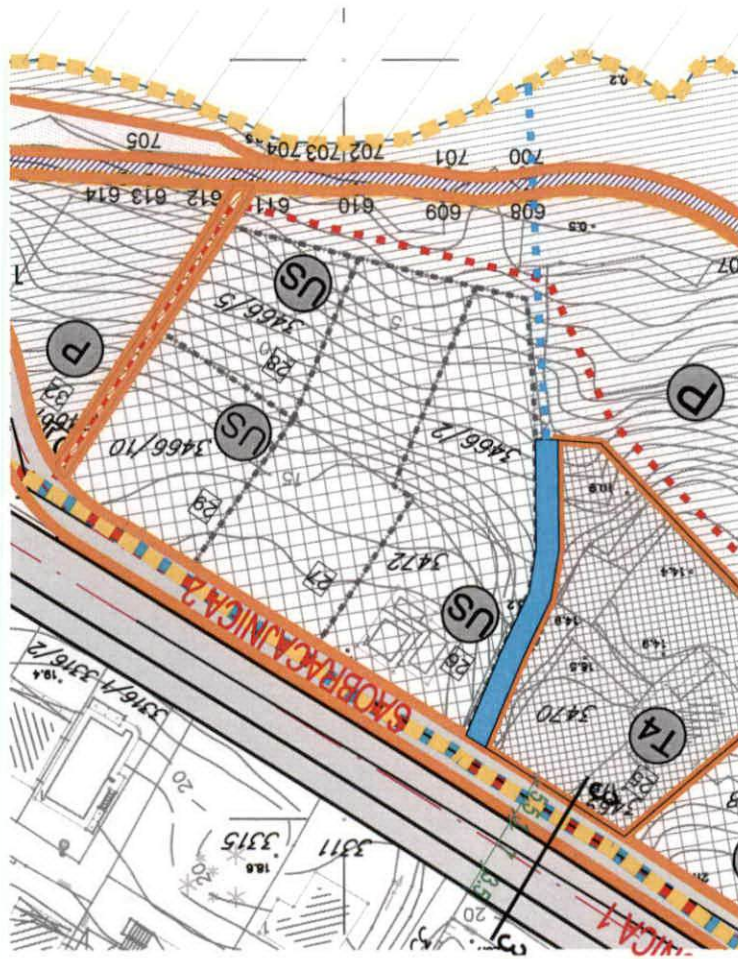
KOORDINATE TJEMENA SAOBRAĆAJNICA

TAČKA	X	Y	R
T1	6588373.7438	4664842.4241	100
T2	6588594.7391	4664890.0999	180
T3	6588723.9444	4664780.0887	300
T4	6588798.2973	4664662.3239	120
T5	6588950.5719	4664647.9027	120
T6	6589038.3839	4664545.2298	500
T7	6589185.3893	4664425.0140	850
T8	6589304.2547	4664296.1169	600
T9	6589509.0343	4664196.5591	800
T10	6589731.8303	4664031.9787	2500
T11	6590017.3737	4663858.1226	360
T12	6588831.6287	4664643.1696	135
T13	6588942.5930	4664632.0803	105
T14	6589067.1136	4664487.9195	13
T15	6589122.0089	4664442.7850	25
T15	6589149.0573	4664445.3720	23
T17	6589193.1544	4664405.8272	835
T17	6589150.2690	4664426.5072	15
T19	6589168.2966	4664406.8732	30
T20	6589299.7054	4664290.5481	610
T21	6589505.1987	4664190.3625	790
T22	6589715.5411	4664034.9980	2510
T23	6589841.6225	4663956.6436	23
T24	6589847.9761	4663930.4122	25
T25	6589880.5743	4663910.5645	13

KOORDINATE RASKRSNICA SAOBRAĆAJNICA

TAČKA	X	Y	Z
S1	6588812.5746	4664651.9264	14.3846
S2	6588818.1959	4664667.2190	13.8251
S3	6589086.2043	4664506.3360	23.4147
S4	6589106.5756	4664489.4651	23.0641
S5	6589200.7254	4664396.9495	17.7396
S6	6589885.1803	4663918.9995	8.9296
S7	6589894.2776	4663933.0710	12.7693












12	Elektroenergetska infrastruktura	
1 2500	plan	
	državna studija lokacije SEKTOR 54 Ratac zeleni pojas	
	mesto razvoja objekata u okviru SEKTORA 54	
	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	










RATAČ-ZELENI POJAS
SEKTOR 54

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
-  GRANICA KATASRSKIH OPŠTINA
-  GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆA TS 10 / 0,4 kV
-  PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
-  POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
-  POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
-  PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
-  GRANICA ZONE NAPAJANJA
-  BROJ ZONE NAPAJANJA







hidrotehniška infrastruktura - plan

13b

prejeto plana

1 2500

izvajna studija (ukrajina - SI R110H 54 - Ratac zeleni pojasi)

MINISTRSTVO ZA KMETIŠTVO, GOZDARSTVO IN RURALNO RAZVOJ

CAU
Center za Arhitekturo i Urbanizam



PATAČ-ZELENI POJASI
SEKTOR 54





CAU
Center za Arhitekturo i Urbanizam

LEGENDA

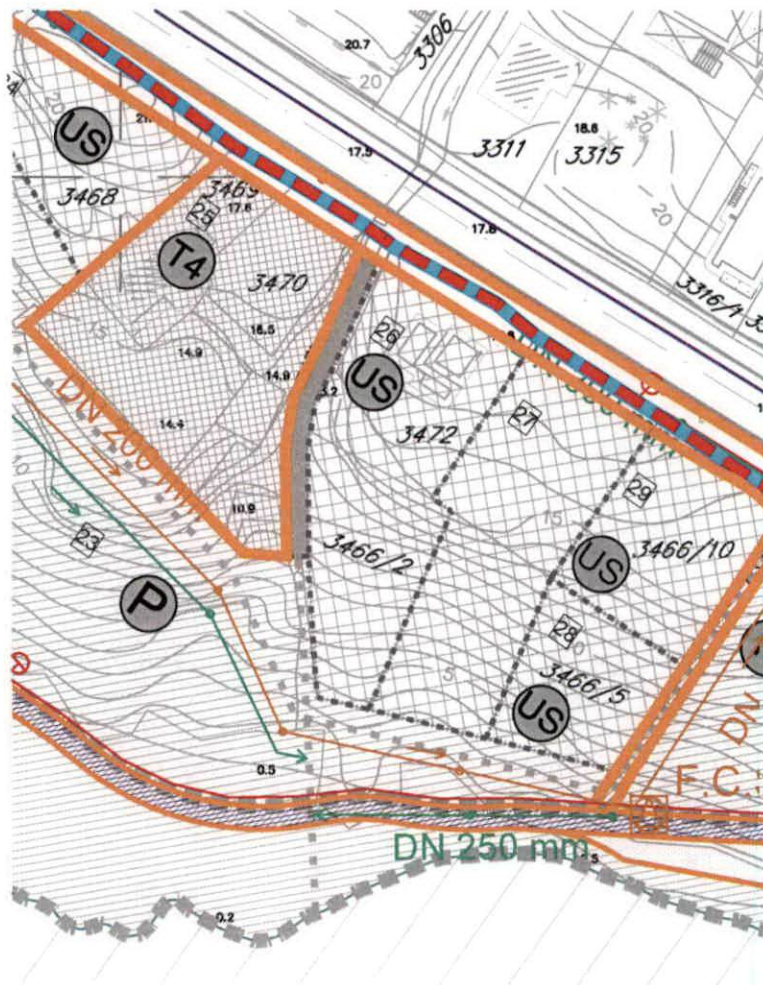
GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE
	FEKALNA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE
	VODOVOD - PLANIRANO STANJE
	REGIONALNI VODOVOD - PLANIRANO STANJE







Telekomunikacijska infrastruktura

14

12500

predlog plana

dizajna studija okolje - SEKTOR 54 - Ratac zeleni pojas

MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO

CAU Center za Arhitekturo i Urbanizam



RATAČ-ZELENI POJAS
SEKTOR 54


CAU Center za Arhitekturo i Urbanizam















LEGENDA

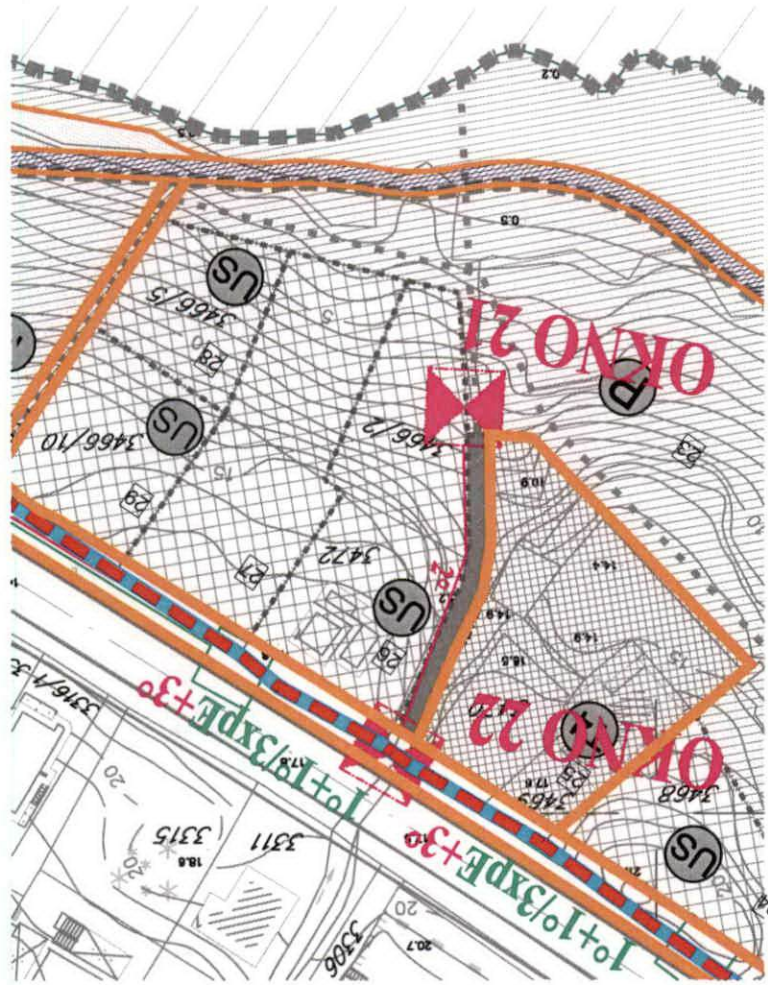
GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
-  GRANICA KATASRSKIH OPŠTINA
-  GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
-  POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
-  PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO KOJE SE REKONSTRUIŠE
-  POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA KOJA SE PROŠIRUJE
 -  1" PVC CIJEV 110mm
 -  1"/3xpiE PVC CIJEV 110mm KROZ KOJU SU PROVUČENE 3 pE CIJEVI 40mm
 -  2" PVC CIJEVI 110mm KOJIMA SE PROŠIRUJE POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA





MINISTARSTVO PROMETA I PROMETNE INFRASTRUKTURE
RATAČ-ZELENI POJAS
SEKTOR 54



CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

MINISTARSTVO PROMETA I PROMETNE INFRASTRUKTURE I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREĆINE

državna služba lokacije: SEKTOR 54 Ratač zeleni pojas

plan

1:2500







Pejzažno uređenje plan

15b













LEGENDA




GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"



PLANIRNA VEGETACIJA

	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	ZELENILO UZ TURISTIČKO STANOVANJE
	ZELENILO UZ USLUŽNE DJELATNOSTI
	ŠUMA / MAKIJA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRODORI / ZAŠTITNO ZELENILLO
	UREĐENO ZELENILLO U ZALEBU PLAŽE
	PARK / ŠUMA
	MASLINJAK
	KUPALIŠTA
	STJENOVITA OBALA
	PLANIRANI DRVORED POSTAVLJEN NA RASTOJANJU OD 1M U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	POSTOJEĆI POTOK
	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJE OBALNOG ŠETALIŠTA

KULTURNA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Mjesto Ratač



