

**Crna Gora
VLADA CRNE GORE**

**Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine**

Broj:

Podgorica, _____ god.

Na osnovu člana 61. Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju turistističkog naselja na urbanističkim parcelama broj: 16a (UP 16a) i 16b (UP 16 b), definisane namjene T2, koja se sastoji od katastarske parcele 2411, 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne Studije lokacije „Sutomore“- (Sektor 53), Opština Bar

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKATA

Turističko naselje (T2) "Ineks zlatna obala", koja se sastoji od dvije urbanističke parcele UP 16 a i UP 16 b, za koje je planirana rekonstrukcija i dopuna sadržaja radi podizanja nivoa turističkih usluga na barem 4 zvjezdice. Prema posebnom propisu objekat za pružanje usluge smještaja – turističko naselje ima najmanje 30% kapaciteta u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a za depadanse i „vile“ najviše 50%.

U sklopu turističkog naselja, na urbanističkim parcelama UP 16a (kat. parcela 2411) i UP 16b (kat. parcela 2413) KO Sutomore smještena je grupacija vila sa glavnom hotelskom zgradom. Sve usluge vezane za dodatne potrebe vila obavlja centralni hotel turističkog naselja. Vile predstavljaju luksuzne turističke objekte s jednim "ključem", koje služe za odmor sa vrhunskim komforom, uglavnom jedne porodice. Pored "stambenog" dijela, svaka vila uz zaseban ulaz mora biti opremljena i sa terasom sa pogledom na more i bazenom. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati i prostorije za posluđu. Izuzetno, vila može biti i rezidencijalna, a tada se primjenjuju veći, specifični parametri. Izgradnju vila uz saobraćajnicu definišu građevinske linije. Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu pri projektovanju.

Objekti hotela s vilama mogu se izvoditi fazno, ali tako da svaka faza predstavlja zaokruženu funkcionalno-tehnološku cjelinu. Obavezna je izrada Idejnog projekta za cijeli kompleks T2.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 16a + UP16b iznosi 35.667m² definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom prilogu br. 07b. *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.*

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 16a i UP 16 b su:

16 a

tačka	X	Y	Z				
279	6588315.0332	4665530.4236	26.2466	284	6588302.0500	4665524.0200	23.2783
280	6588316.0428	4665531.0271	26.4075	285	6588299.1900	4665524.4100	22.5818
281	6588310.5630	4665532.3808	25.8561	286	6588292.4150	4665517.5900	19.3548
282	6588303.9743	4665525.6942	24.1164	287	6588291.7217	4665517.2173	19.0536
283	6588302.4200	4665524.6100	23.4906	288	6588290.4475	4665518.5695	18.9805

289	6588289.6200	4665519.4600	18.9197	309	6588336.8100	4665432.2800	7.3633
290	6588286.2235	4665517.7791	17.4986	310	6588339.9700	4665428.3200	7.8104
291	6588287.2628	4665515.6791	17.3200	311	6588341.4700	4665427.5600	7.8036
292	6588289.1920	4665513.6076	17.4213	312	6588343.2300	4665427.4200	7.8946
293	6588291.9832	4665504.9689	16.2309	313	6588344.7500	4665428.1400	8.2352
294	6588295.2486	4665501.7383	16.4021	314	6588345.5000	4665428.2100	8.4196
295	6588294.2464	4665495.4503	13.8734	315	6588352.8300	4665431.4400	10.2722
296	6588287.3348	4665494.4839	10.7023	316	6588353.6200	4665431.8100	10.4724
297	6588288.8658	4665491.8390	9.9458	317	6588355.6300	4665432.5400	10.2887
298	6588292.3534	4665485.0593	5.4464	318	6588360.1000	4665432.8100	12.3138
299	6588292.1321	4665481.8326	5.7860	319	6588369.8900	4665433.6600	15.4771
300	6588296.1669	4665478.0008	5.3782	320	6588371.8900	4665433.7700	15.6318
301	6588304.0384	4665470.3173	8.2406	321	6588378.8100	4665439.8900	19.5112
302	6588309.6600	4665464.7300	8.7645	322	6588381.3800	4665441.8800	20.6742
303	6588314.8376	4665459.1130	8.3931	323	6588380.7400	4665442.4600	21.3032
304	6588323.8000	4665449.3900	6.5567	324	6588384.1246	4665456.6773	30.4255
305	6588323.8500	4665446.9300	5.9123	325	6588382.3737	4665459.0940	30.2620
306	6588322.2200	4665442.4600	5.0000	326	6588328.2467	4665515.6410	26.5578
307	6588326.8368	4665431.4693	4.9705	327	6588359.6573	4665485.2749	29.0260
308	6588328.5500	4665432.3000	5.0000				

16 b

tačka	X	Y	Z				
328	6588373.1000	4665432.2600	15.9689	365	6588337.4700	4665235.0700	5.0068
329	6588361.1300	4665430.5700	11.7347	366	6588339.6612	4665222.5459	4.5988
330	6588360.2700	4665430.5200	11.2272	367	6588340.7600	4665209.0900	4.0319
331	6588357.0500	4665429.9000	10.4920	368	6588343.5500	4665204.4000	4.3485
332	6588353.7100	4665428.5700	10.4297	369	6588344.0200	4665203.2700	4.3698
333	6588350.3800	4665427.6500	9.5990	370	6588345.9583	4665199.5860	4.3306
334	6588343.4100	4665426.4600	7.8748	371	6588348.6500	4665194.4700	4.7544
335	6588341.1900	4665426.3500	7.5798	372	6588346.0816	4665185.2580	4.6218
336	6588337.8600	4665427.7700	6.9649	373	6588342.3600	4665171.9100	3.3933
337	6588335.7800	4665429.0800	6.4486	374	6588339.3474	4665164.7199	2.8770
338	6588330.0000	4665429.4600	5.0000	375	6588332.7400	4665148.9500	2.4045
339	6588328.1336	4665428.4619	4.9473	376	6588333.6400	4665139.7000	4.7098
340	6588332.0400	4665419.5000	4.9407	377	6588332.0334	4665136.2030	4.5190
341	6588333.8300	4665417.6200	4.9609	378	6588326.7876	4665124.7852	4.1134
342	6588336.0429	4665411.0600	4.9417	379	6588319.3431	4665108.4453	3.3400
343	6588344.8100	4665385.0700	4.9304	380	6588314.2360	4665104.3672	3.1286
344	6588344.3300	4665380.4600	4.9057	381	6588299.8405	4665096.4199	3.2904
345	6588345.0400	4665378.2400	4.9024	382	6588355.9279	4665049.6308	31.0254
346	6588345.0900	4665376.9800	4.9015	383	6588362.5114	4665061.3699	33.5165
347	6588346.2832	4665370.9722	4.9045	384	6588405.4085	4665139.7400	26.5141
348	6588351.6900	4665343.7500	5.2586	385	6588381.8648	4665112.0098	30.5206
349	6588353.9300	4665322.2200	4.3225	386	6588398.6226	4665177.3562	22.8099
350	6588348.9800	4665297.7300	4.9107	387	6588407.7514	4665159.0347	24.7690
351	6588346.7652	4665298.1858	4.9833	388	6588393.5003	4665250.3933	16.8740
352	6588346.0100	4665293.0100	5.4064	389	6588391.3936	4665241.7321	16.9341
353	6588345.5800	4665291.6600	5.6105	390	6588376.5600	4665253.2700	11.2251
354	6588342.8900	4665290.8900	5.0311	391	6588376.7500	4665266.4200	10.8081
355	6588339.8000	4665285.7300	5.2818	392	6588376.5400	4665267.6400	11.3942
356	6588336.7700	4665277.8200	4.9701	393	6588371.0900	4665269.0200	12.2513
357	6588336.4000	4665277.2900	4.8971	394	6588371.9800	4665272.6200	12.2461
358	6588335.4436	4665275.0669	4.7567	395	6588372.2500	4665273.5900	12.2479
359	6588335.8346	4665271.4799	5.3076	396	6588373.6100	4665273.3400	12.4685
360	6588335.7047	4665266.8305	5.3692	397	6588376.2000	4665284.5100	11.2536
361	6588335.5861	4665262.4278	5.3504	398	6588374.9700	4665284.8400	11.7204
362	6588335.3400	4665258.9200	5.2082	399	6588377.6200	4665297.7200	11.2228
363	6588335.7400	4665255.1650	5.1917	400	6588380.6000	4665299.3200	12.4327
364	6588336.5217	4665246.7207	5.2768	401	6588379.4400	4665302.1400	12.2519

402 6588382.6826 4665303.7879 13.2645
 403 6588376.5543 4665329.1541 11.9961
 404 6588383.8289 4665327.8183 14.5659
 405 6588385.4954 4665327.5123 15.1087
 406 6588395.2645 4665297.3875 16.6611
 407 6588403.6323 4665282.0531 18.5779
 408 6588406.5979 4665271.0781 17.6546
 409 6588407.4500 4665270.3200 18.3391
 410 6588409.8700 4665268.9900 18.1654
 411 6588412.4700 4665268.4300 18.5424
 412 6588414.6700 4665268.4500 19.6026
 413 6588416.2800 4665268.7400 20.3795
 414 6588416.5300 4665261.7100 20.5284
 415 6588413.2300 4665261.4000 19.4346
 416 6588410.2400 4665260.9800 17.9050
 417 6588408.3500 4665260.6400 17.6677
 418 6588404.8200 4665259.6000 17.8011
 419 6588404.6826 4665259.5557 17.8053
 420 6588399.8471 4665239.6759 20.2595
 421 6588406.4095 4665181.2361 24.7948
 422 6588415.5383 4665162.9146 26.7280
 423 6588416.5936 4665160.5015 27.4256
 424 6588417.2900 4665160.7400 27.7274
 425 6588435.1300 4665162.5200 35.6585
 426 6588435.7627 4665162.3791 35.8357
 427 6588438.9086 4665169.3037 35.7129
 428 6588442.5251 4665178.3327 35.7329
 429 6588445.7277 4665187.5167 35.7950
 430 6588448.5096 4665196.8367 36.6759
 431 6588450.8651 4665206.2735 36.9290
 432 6588452.7895 4665215.8076 36.5983
 433 6588453.2184 4665218.5764 36.6573
 434 6588453.0100 4665219.0900 36.7024
 435 6588453.8700 4665231.0200 36.7037
 436 6588454.0000 4665232.2600 36.7135
 437 6588455.2400 4665247.9000 36.6364
 438 6588455.1700 4665251.8200 36.5563
 439 6588455.1326 4665260.4526 36.3240
 440 6588431.0550 4665283.6806 30.4878
 441 6588439.1636 4665273.3806 30.6267
 442 6588435.3766 4665287.0827 31.5806
 443 6588443.4851 4665276.7827 32.4295
 444 6588451.9800 4665289.2200 36.1307
 445 6588454.7570 4665270.5284 33.7101
 446 6588451.6700 4665291.7600 35.9731
 447 6588450.7600 4665305.0600 37.2169
 448 6588450.3800 4665307.7600 37.2671
 449 6588450.2000 4665308.7500 37.2740
 450 6588452.1100 4665308.9500 37.8254
 451 6588451.5300 4665314.4300 37.8659
 452 6588449.9100 4665314.3700 37.3967
 453 6588449.6800 4665317.4800 37.2847
 454 6588449.4200 4665322.5800 36.7511
 455 6588446.5800 4665355.7900 34.9411
 456 6588446.5200 4665358.0200 34.9466
 457 6588447.3000 4665362.4300 34.9310
 458 6588444.4000 4665366.0600 34.9780
 459 6588425.5100 4665360.4000 28.3195
 460 6588401.6000 4665368.4000 18.8697
 461 6588400.6000 4665370.8200 17.2017

462 6588424.6400 4665363.4100 26.5019
 463 6588442.6900 4665368.4700 34.5209
 464 6588437.5000 4665376.2700 31.9282
 465 6588427.7000 4665390.8900 29.5916
 466 6588419.4600 4665402.2000 29.7224
 467 6588409.0800 4665417.4800 28.5640
 468 6588403.9700 4665414.7900 23.4653
 469 6588392.0800 4665428.9100 20.1675
 470 6588392.0500 4665430.3300 20.9521
 471 6588390.9200 4665430.4800 20.1971
 472 6588383.3800 4665439.4400 20.8097
 473 6588380.1200 4665436.9200 19.2008

Koordinate tačkaka kojima je definisana Građevinska linija za UP 16a i 16 b su:

16 a

tačka	X	Y
25	6588309.91	4665531.72
26	6588316.57	4665521.30
27	6588324.77	4665512.05
28	6588348.12	4665489.47
29	6588371.47	4665466.90
30	6588382.83	4665451.23
80	6588328.76	4665451.43
81	6588312.61	4665468.46
82	6588322.77	4665482.08
83	6588290.06	4665510.94

16 b

tačka	X	Y
31	6588378.12	4665435.59
32	6588402.37	4665406.60
33	6588406.97	4665409.02
34	6588436.11	4665366.63
35	6588438.55	4665363.45
36	6588440.09	4665355.43
37	6588443.38	4665314.57
38	6588442.55	4665314.48
39	6588444.57	4665300.31
40	6588424.03	4665284.52
41	6588435.23	4665270.29
42	6588441.05	4665264.37
43	6588448.64	4665259.53

44 6588448.13 4665240.48
45 6588446.42 4665218.05
46 6588446.83 4665216.60
47 6588442.72 4665198.42
48 6588433.39 4665171.66
49 6588428.89 4665161.90
50 6588421.57 4665161.45
51 6588415.24 4665174.73
52 6588402.92 4665210.43
53 6588408.86 4665255.58
54 6588421.69 4665257.17
55 6588421.07 4665274.68
56 6588411.40 4665273.85
57 6588403.84 4665292.12
58 6588393.19 4665315.27
59 6588390.07 4665331.76
60 6588371.15 4665335.23
61 6588373.57 4665316.33
62 6588388.56 4665251.23
63 6588384.34 4665208.35
64 6588403.28 4665156.80
65 6588404.51 4665149.64
66 6588401.60 4665142.98
67 6588378.06 4665115.25
68 6588366.81 4665097.40
69 6588335.70 4665114.87
70 6588348.95 4665158.21
71 6588354.68 4665194.77
72 6588345.49 4665226.28
73 6588342.27 4665262.81
74 6588351.90 4665291.91
75 6588353.76 4665296.04
76 6588358.71 4665324.77
77 6588350.22 4665377.90
78 6588349.90 4665385.64
79 6588344.76 4665408.55

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

namjena	T 2 turističko naselje
urbanistička parcela (broj)	UP 16a i UP 16 b
površina urbanističke parcele (m2)	35 667
max indeks zauzetosti	0,40
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	14 266
max indeks izgradjenosti	0,50
max bruto građevinska površina (m2)	17 833
max spratnost objekta	P- P+2 (max 3 etaže)
min broj PM ili GM	143

- U grafičkom prilogu br. 07b. *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* definisane su građevinske linije i regulacione linije za objekat hotela i vila.
- U okvirima građevinskih linija dozvoljeno je postavljanje i formiranje gabarita objekta u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene i planiranog razmještaja objekata.
- Podrumске etaže se ne uračunavaju u BGP. Potkrovlja i sutereni se u cjelini uračunavaju u BGP.
- Prihvataju se podrumске etaže (podrumске etaže sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža u cjelini ukopane) koje se prostiru i izvan građevinskih linija naime dozvoljena je njihova gradnja do regulacione linije, ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1 m prema susjednim granicama parcela.
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Kategorija objekta vila podrazumijeva luksuznu kuću koja ne smije imati manje od 4 zvjezdice, a oprema i sadržaji trebaju biti u skladu s važećim propisom.
- Vila, za svaku jedinicu posebno, treba, pored stambenog dijela s neovisnim ulazom imati terasu ili zajednički bazen. U vili treba osigurati i prostoriju za poslugu.
- U tabeli su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

- Za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- Krovovi trebaju biti ravni. Ukoliko se objekat završava ravnom prohodnom terasom krovni pokrivač može biti planiran od lomljenog kamena ili kao travnati pokrivač.
- Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici te susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1,5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog, prefabrikovanog betona. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti transparentan. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiče/balustrade/. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i/ili kao zeleni nasad (tamarisi uz obalno šetalište). Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda

i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

- Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi stabla, a na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta mora biti u skladu s prirodnim uslovima: otpornost na posolicu, vjetrove, sušu i sl. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).
- Izvan gradivog dijela urbanističke parcele, a u njenom okviru, mogu se graditi prilazne stepenice, terase i mali bazeni u nivou terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu konstruktivni dio podruma, potporni zidovi i sl., ali na način da se na jednoj strani urbanističke parcele osigura nesmetan prilaz na njen stražnji dio.
- 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.
- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Potporne zidove obložiti kamenom.
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njezine površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).
- Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu br. 14. *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.
- 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.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Preporučuju se brisoleji, grilje, škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima, a terase, ogradne zidove terasa, lodje u ravni pročelja izvesti bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića (npr. "balustrada") na novim građevinama. Poželjni su kamenom zidani arhitektonski elementi i bijela boja kao osnovna boja na fasadi objekta.

4. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE, PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

Glavni kolski prilaz parceli je sa saobraćajnice koja se odvaja od magistralne saobraćajnice Sutomore u skladu sa grafičkim prilogom koji čini sastavni dio ovih UTU. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, gdje je moguće osigurati izgradnjom zajedničke podzemne garaže.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- za turizam: 0,8 PM/GM na 100 m² – što ukupno iznosi 143 PM ili GM.

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

Sastavni dio projektne dokumentacije je situaciono rješenje koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za vilu treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti i očuvati park.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Propisuje se obavezno priključivanje urbanističkih parcela i objekata na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Preporučuje se izrada cistijerni radi sakupljanja kišnice koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/ dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila, usled nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je koristiti morsku vodu koja se reciklira. Koristiti dopunske izvore energije – solarnu energiju skladno oblikovanu na objektima.

Do izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda - kolektora, moguće je objekte kapaciteta do najviše 10 ekvivalentnih stanovnika, (što je jednako 4 SJ = višeporodični objekat), priključiti na vodonepropusnu sabirnu jamu, uz uslov da se po izgradnji javne kanalizacione mreže obavezno priključe na istu. Zgrade većeg kapaciteta moguće je takođe priključiti na sabirnu jamu, uz obavezu izgradnje zasebnog uređaja za biološko prečišćavanje i uz uslov da se po izgradnji kanalizacionog sistema obavezno priključe na isti. Preporučuje se korišćenje dopunskih izvora energije (solarni paneli), radi formiranja individualnih sistema.

Odvođenje otpadnih voda objekata na urbanističkim parcelama koje nisu priključene na kanalizacione sisteme vrši se u vodonepropusne sabirne jame, uz uslov da se po dovršenju planiranog kanalizacionog sistema odvoda otpadnih voda s izvedenim 1. stepenom prečišćavanja, obavezno priključe na isti.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno-fekalnih otpadnih voda i potencijalno nečistih kišnih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan odgovarajućim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno-fekalnih i potencijalno nečistih kišnih voda.

Priključivanje objekata na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu (telekomunikacija, elektrosnabdijevanja, vodosnabdijevanja, kao i odvoda otpadnih i kišnih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih organa, odnosno usvojenim Odlukama i ostalim propisima.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

Po geološkom sastavu teren izgrađuju sedimenti i vulkaniti trijasa te sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Najznačajnije geološke tvorevine, osim aluvijalnih nanosa, predstavljaju i flišni sedimenti u zoni Sutomora.

Spomenuti prostor aluvijalne ravni u osnovi ima klastične stijene, najčešće paleogeni fliš, preko kojeg su potoci (npr. Đurića potok) donijeli aluvijalni nanos. Djelovanjem abrazije duž ove ravne stvorena je pjeskovite plaže izuzetne prirodne i ambijentalne vrijednosti.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetno se područje nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Šire područje Sutomora ispresjecano je neotektonskim rasjedima koji su posljedica velike seizmičke aktivnosti iz prošlosti, a i danas je prisutna značajna zemljotresna aktivnost na ovom području.

S obzirom da je cijelo barsko primorje ugroženo pojavom zemljotresa visokog intenziteta, neophodno je za potrebe projektovanja i izgradnje objekata preduzimati antiseizmičke mjere zaštite.

Klimatske karakteristike

Klima planskog i šireg područja definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa.

Prema podacima za područje Bara, srednja godišnja temperatura iznosi 15,6°C, najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu (23,4 i 23,1°C), a najniže u januaru i februaru (8,3 i 8,9°C), dok srednje maksimalne temperature idu i do 28°C, a srednje minimalne se spuštaju i do 1,5°C.

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% za priobalno područje, dok srednja dnevna relativna vlažnost u toku jula ima vrijednost od 50–55%.

U prosjeku se godišnje izlučuje oko 1400 do 1500 mm padavina što, zajedno sa širim primorskim dijelom, predstavlja područje sa najmanjom količinom padavina. U toplijem periodu godine (april–septembar) izluči se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar–mart) 1000 do 2000 mm padavina. Na području Sutomora, za srednji godišnji broj dana sa količinama padavina većim ili jednakim 10,0 lit/m², registrovano je 43 ovakva dana.

Na osnovu dosadašnjih meteoroloških posmatranja Sutomore kao i drugi dijelovi primorja do oko 500 metara apsolutne visine, u prosjeku godišnje imaju do 4 snježna dana.

S obzirom da se barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije, prosječan godišnji broj sunčanih sati za navedeno područje iznosi oko 2500 časova (oko 7 časova dnevno).

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje/nadogradnje ili rekonstrukcije postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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).

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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.

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

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Predvidjeti i sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Tehničkom dokumentacijom obezbediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/09).

9. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu TEHNIČKE DOKUMENTACIJE- Glavnog projekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Grafički izvod iz plana za urbanističku parcelu 16a + UP16 b



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

Sektor 53


URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

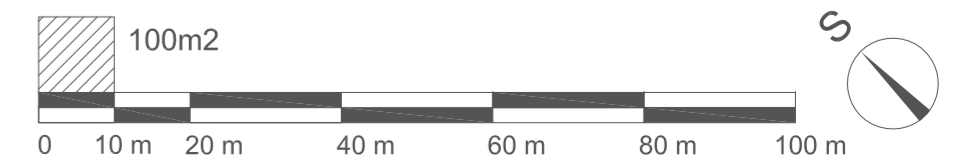
LIST : TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA

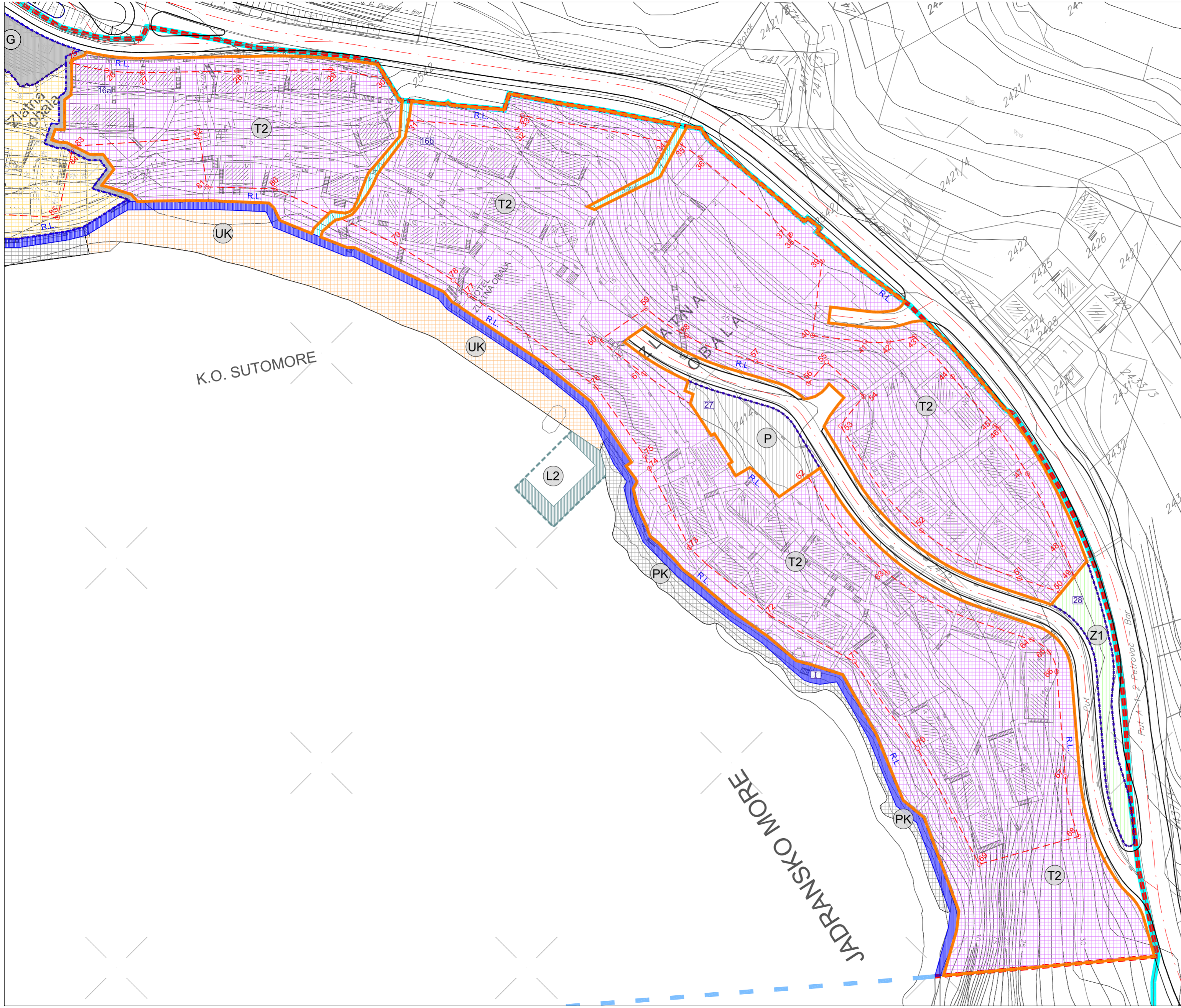
RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA UP 16a
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA POSTOJEĆEG OBJEKTA





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
Sektor 53
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 LIST : PLAN NAMJENE POVRŠINA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA UP 16a i 16b

PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- URBANISTIČKA PARCELA
- 16a BROJ URBANISTIČKE PARCELE

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- T2 postojeće planirano HOTELSKO TURISTIČKO NASELJE

MJEŠOVITA NAMJENA

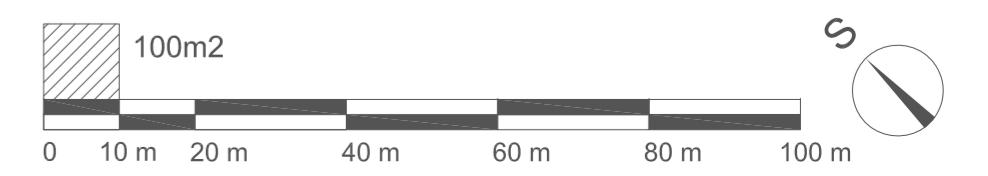
- M1 postojeće planirano MJEŠOVITA NAMJENA - STAMBENO-TURISTIČKO

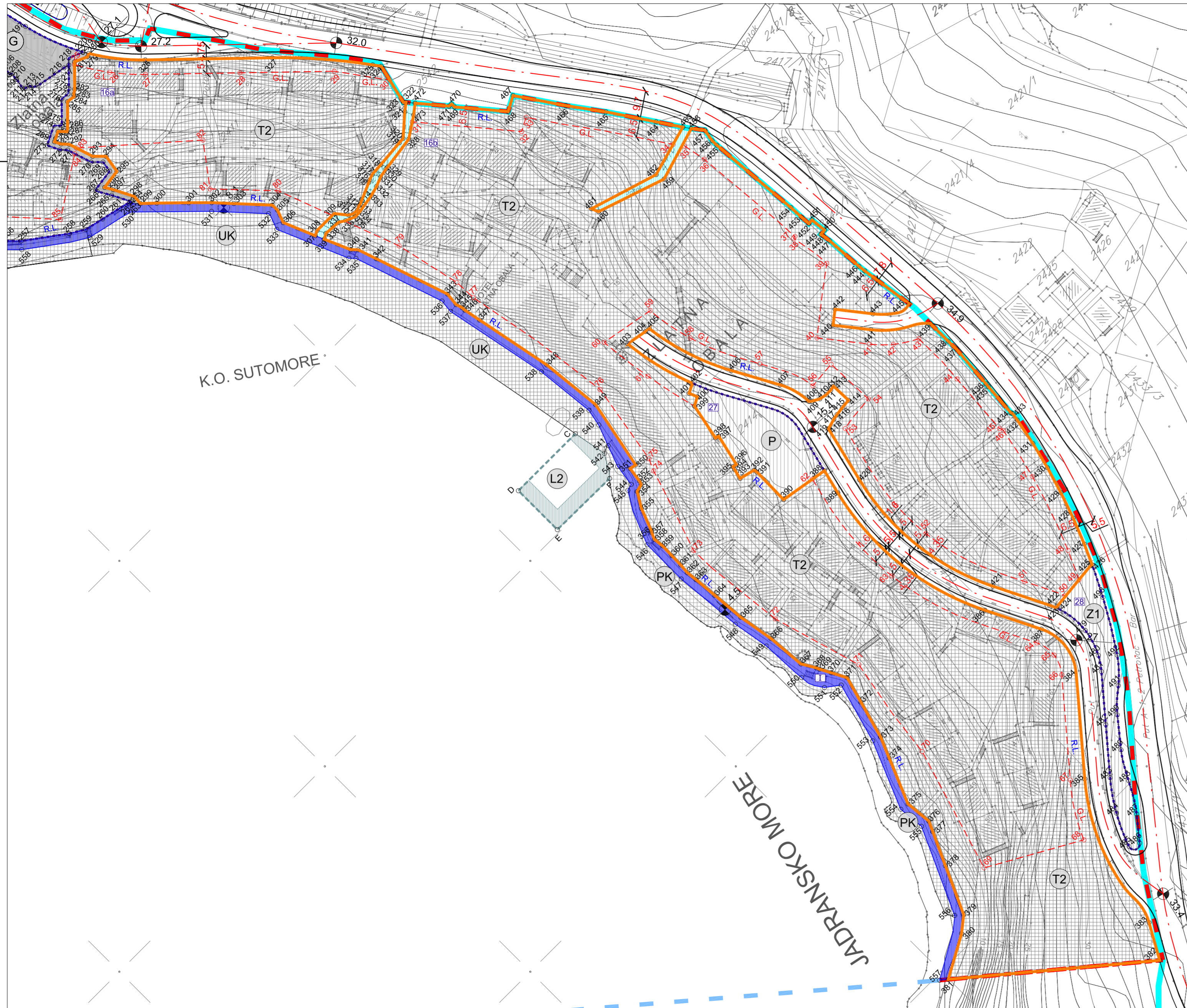
ZELENE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- UK postojeće planirano UREĐENO KUPALIŠTE
- PK postojeće planirano PRIRODNO KUPALIŠTE
- postojeće planirano OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- postojeće planirano KOLSKE SABRAĆAJNICE
- postojeće planirano PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- G postojeće planirano GARAŽNA POVRŠINA





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

Sektor 53




URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

LIST : PLAN PARCELACIJE NIVELACIJE I REGULACIJE



RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA UP 16a i 16b

PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

-  URBANISTIČKA PARCELA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE




TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- postojeće planirano
-  HOTELSKO TURISTIČKO NASELJE
- postojeće planirano




MJEŠOVITA NAMJENA

- postojeće planirano
-  MJEŠOVITA NAMJENA - STAMBENO-TURISTIČKO

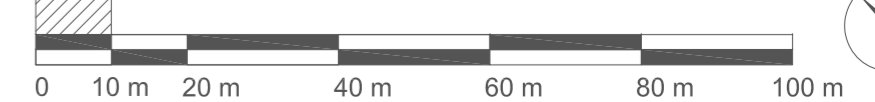
ZELENE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

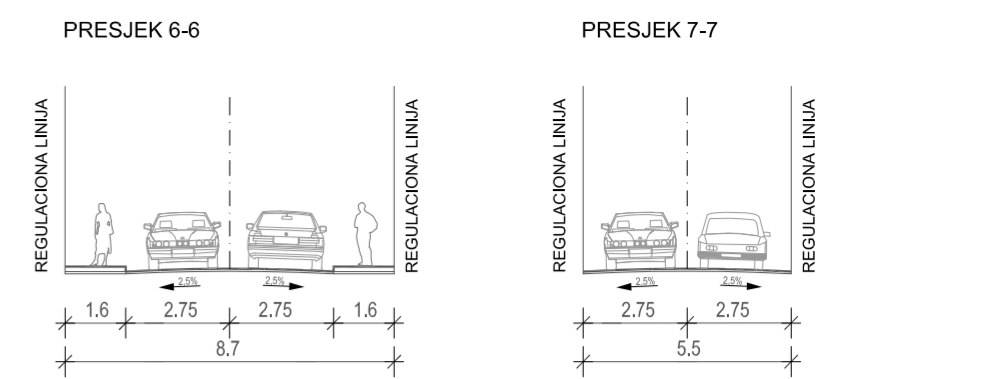
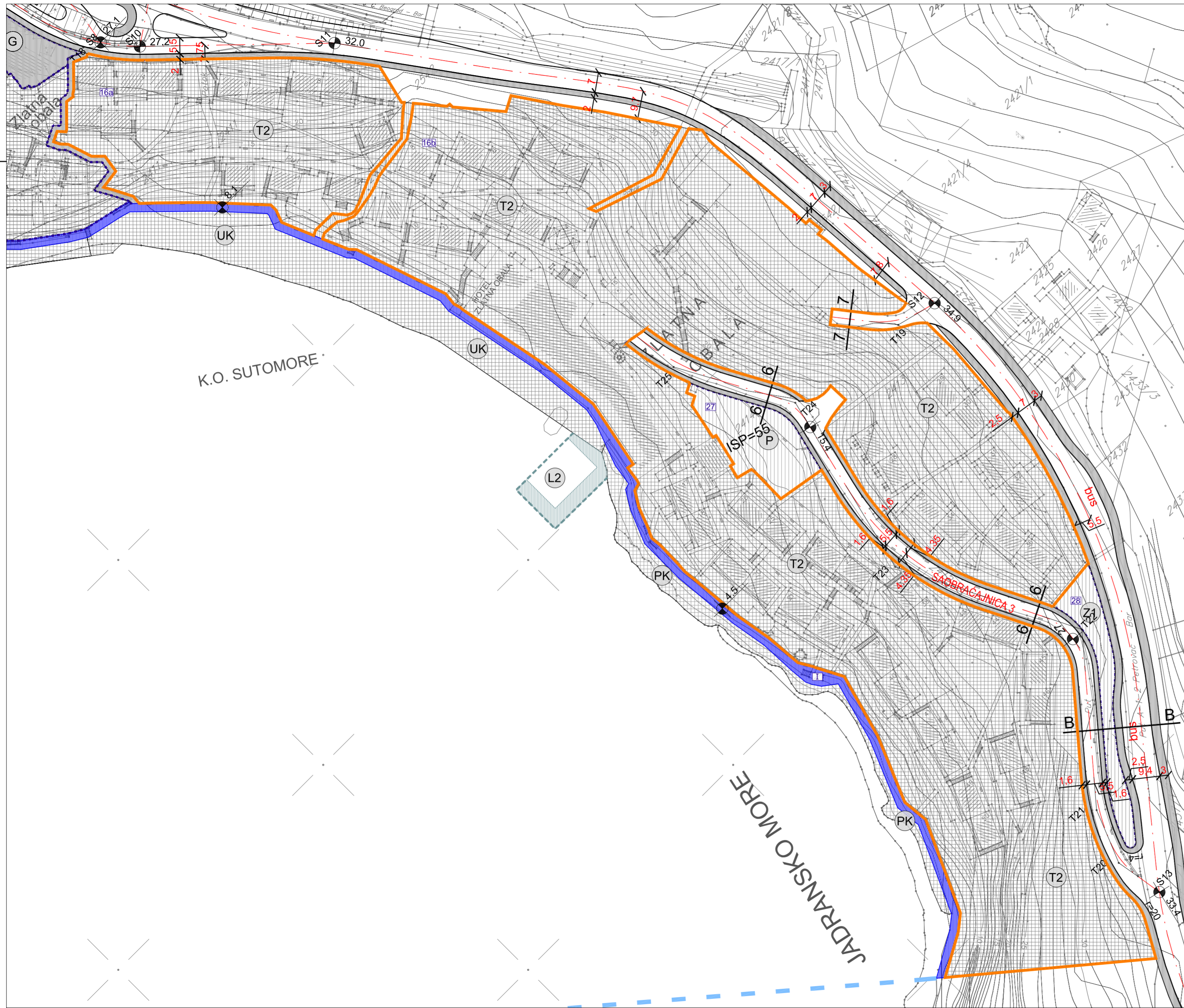
- postojeće planirano
-  UREĐENO KUPALIŠTE
-  PRIRODNO KUPALIŠTE
-  OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- postojeće
-  GARAŽNA POVRŠINA

100m²





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

Sektor 53

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

LIST : SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

- — — GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
- — — GRANICA MORSKOG DOBRA
- — — GRANICA UP 16a i 16b

PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- - - - - URBANISTIČKA PARCELA
- 16a BROJ URBANISTIČKE PARCELE

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI

SADRŽAJI

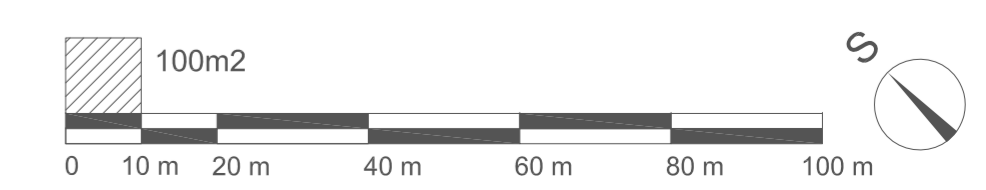
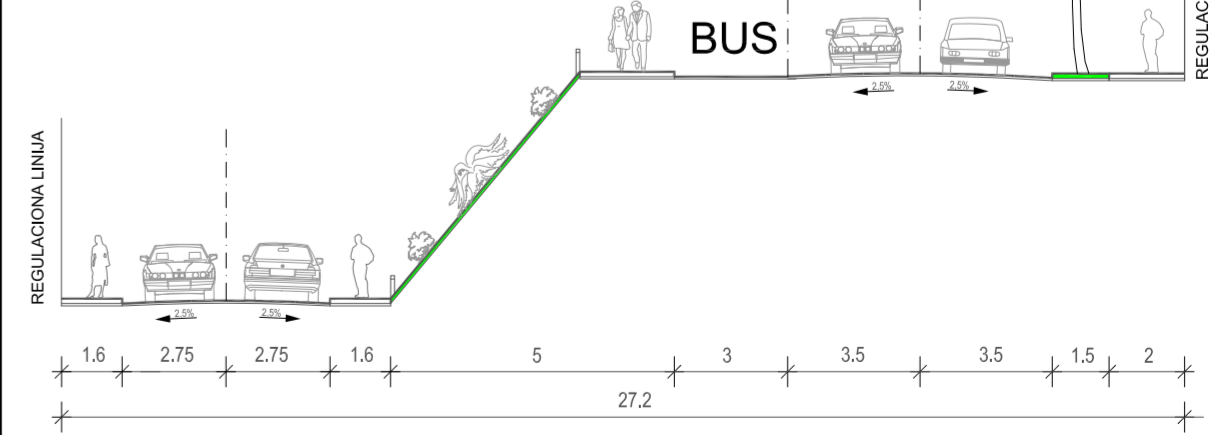
- T2 postojeće planirano HOTELSKO TURISTIČKO NASELJE
- UK postojeće planirano UREĐENO KUPALIŠTE
- PK postojeće planirano PRIRODNO KUPALIŠTE
- postojeće planirano OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE

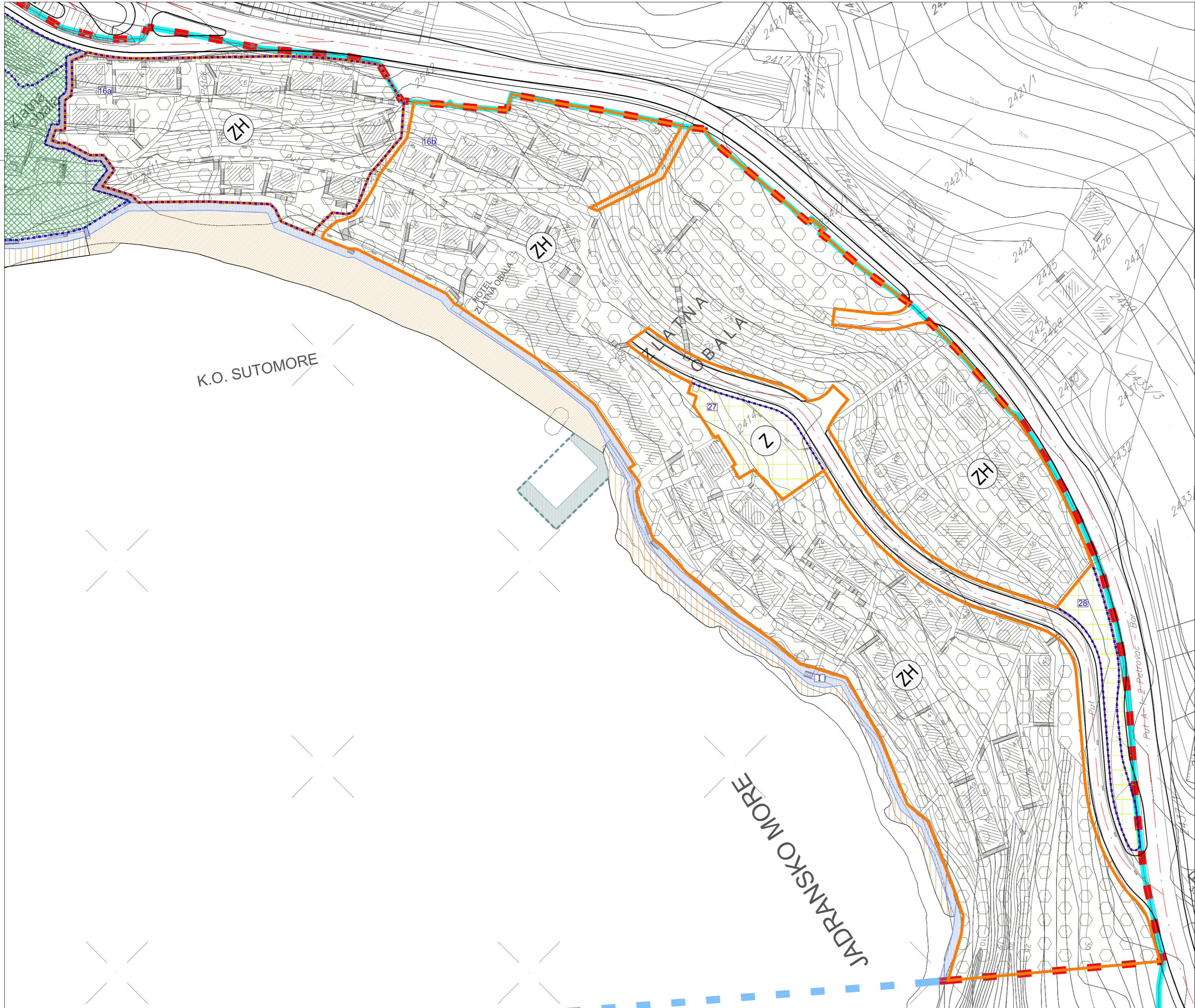
ZELENE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- UK UREĐENO KUPALIŠTE
- PK PRIRODNO KUPALIŠTE
- OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE
- — — KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- — — PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

PRESJEK B - B :
 SAOBRAĆAJNICA II REDA -
 JADRANSKA MAGISTRALA
 I UZDUŽNA SAOBRAĆAJNICA





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

Sektor 53




URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

LIST : PEJZAŽNO UREĐENJE



RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b







LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA UP 16a i 16b



PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

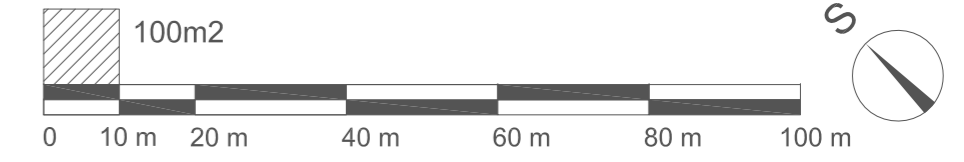
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

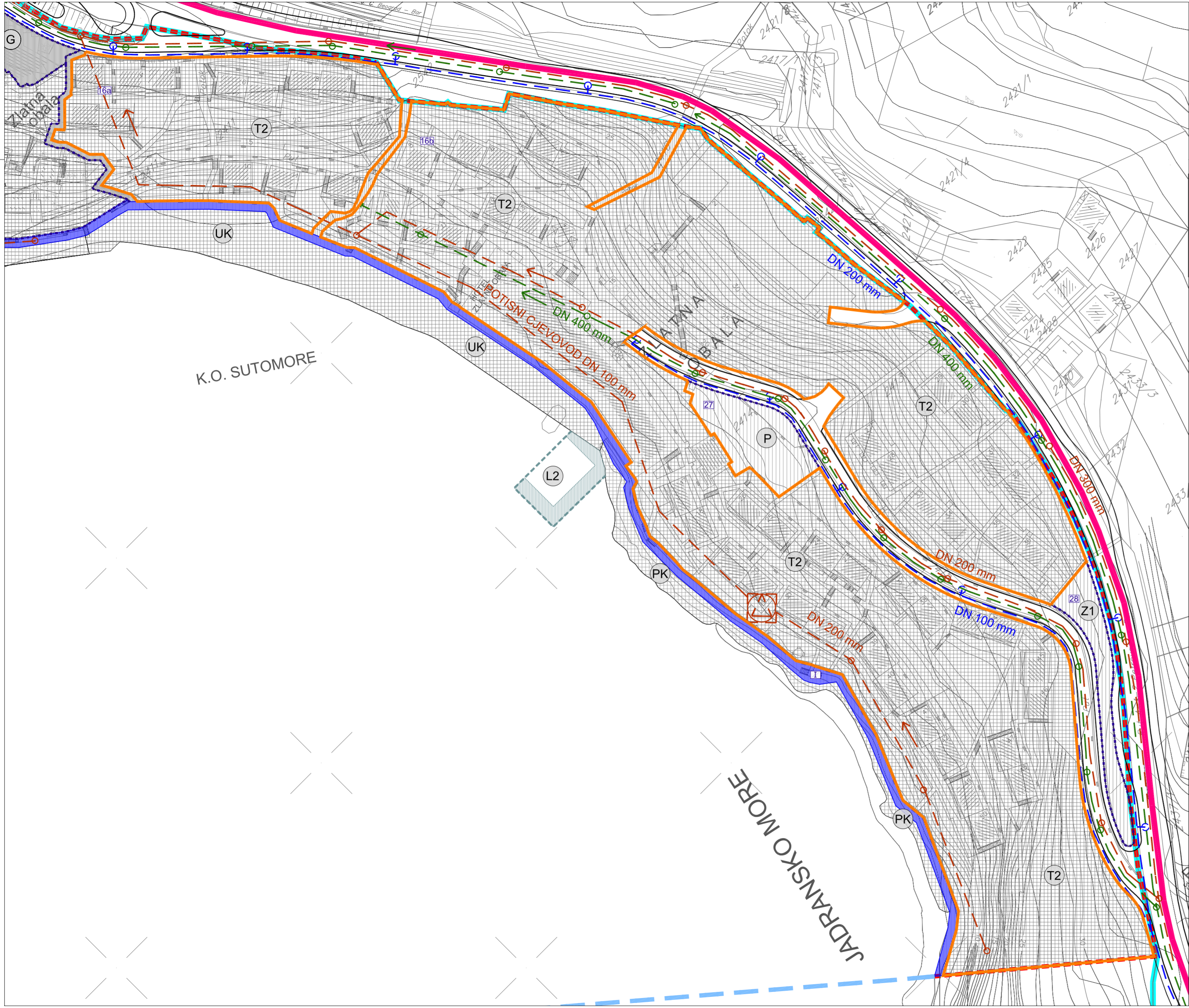
PLANIRANA VEGETACIJA

-  ZS ZELENILO UZ STANOVANJE I TURISTIČKO STANOVANJE
-  ZH ZELENILO UZ HOTELSKE KOMPLEKSE
-  ZU ZELENILO UZ JAVNE, USLUŽNE I TURISTIČKO-UGOSTITELJSKE SADRŽAJE
-  P PARK
-  Z ZAŠTITNO ZELENILO (DRVOREDI, GRMORED, ...)
-  Š PRIRODNA ŠUMA

JAVNE POVRŠINE

-  STJENOVITA OBALA
-  KUPALIŠTE





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
Sektor 53
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 LIST : HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

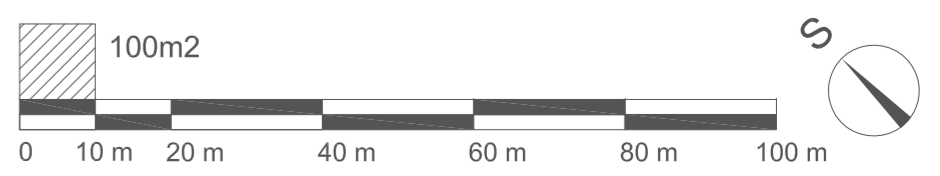
- GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA UP 16a i 16b

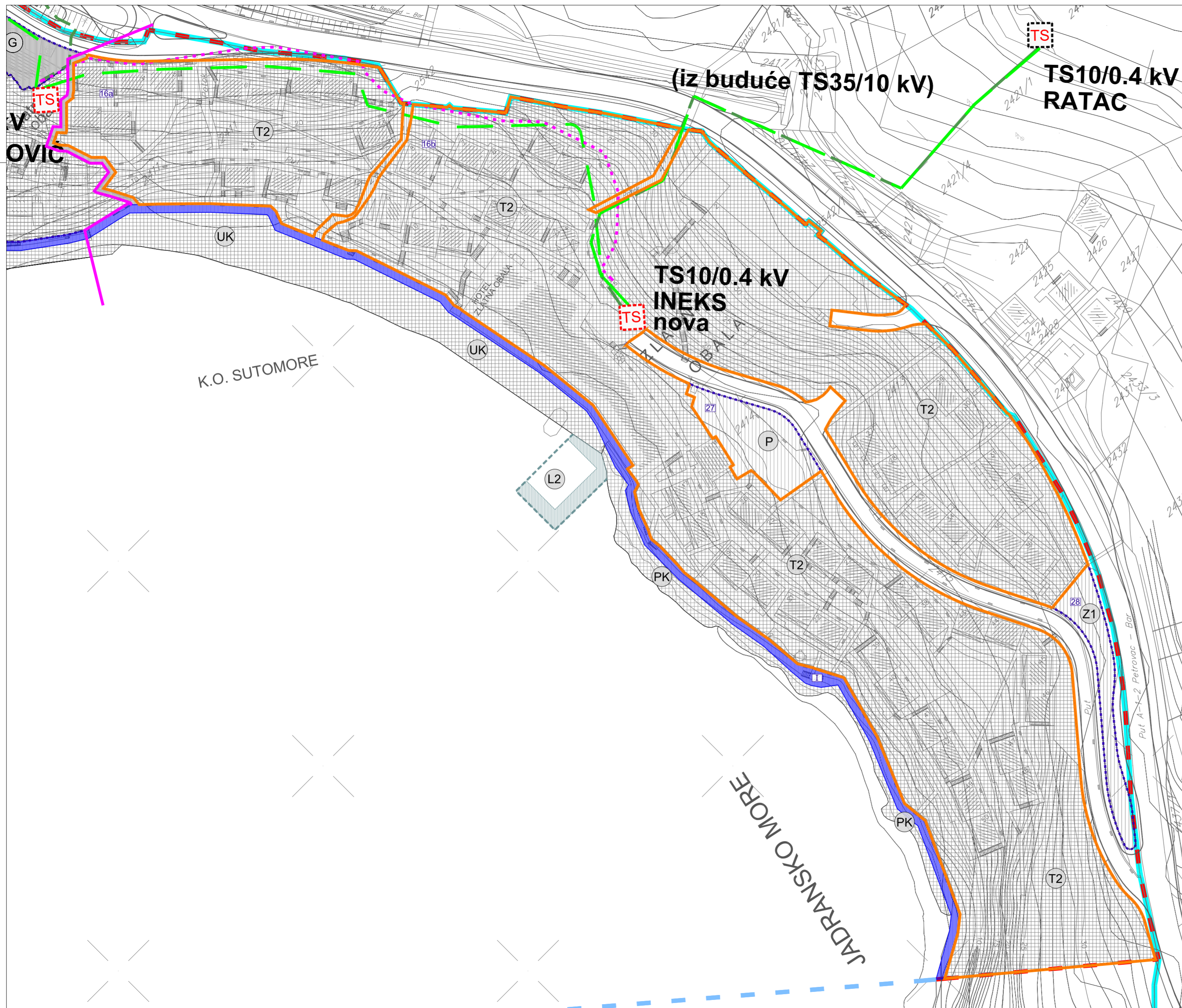
PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- URBANISTIČKA PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4 kV
- POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
- POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
- PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4 kV
- PLANIRANI 10 kV KABLOVSKI VOD
- 10 kV VOD KOJI SE UKLANJA
- ZONE NAPAJANJA





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
Sektor 53
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 LIST : ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

LEGENDA

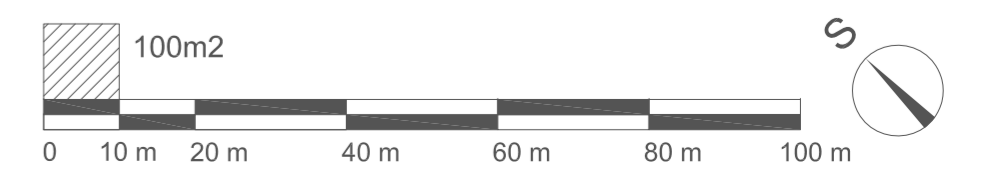
- GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA UP 16a i 16b

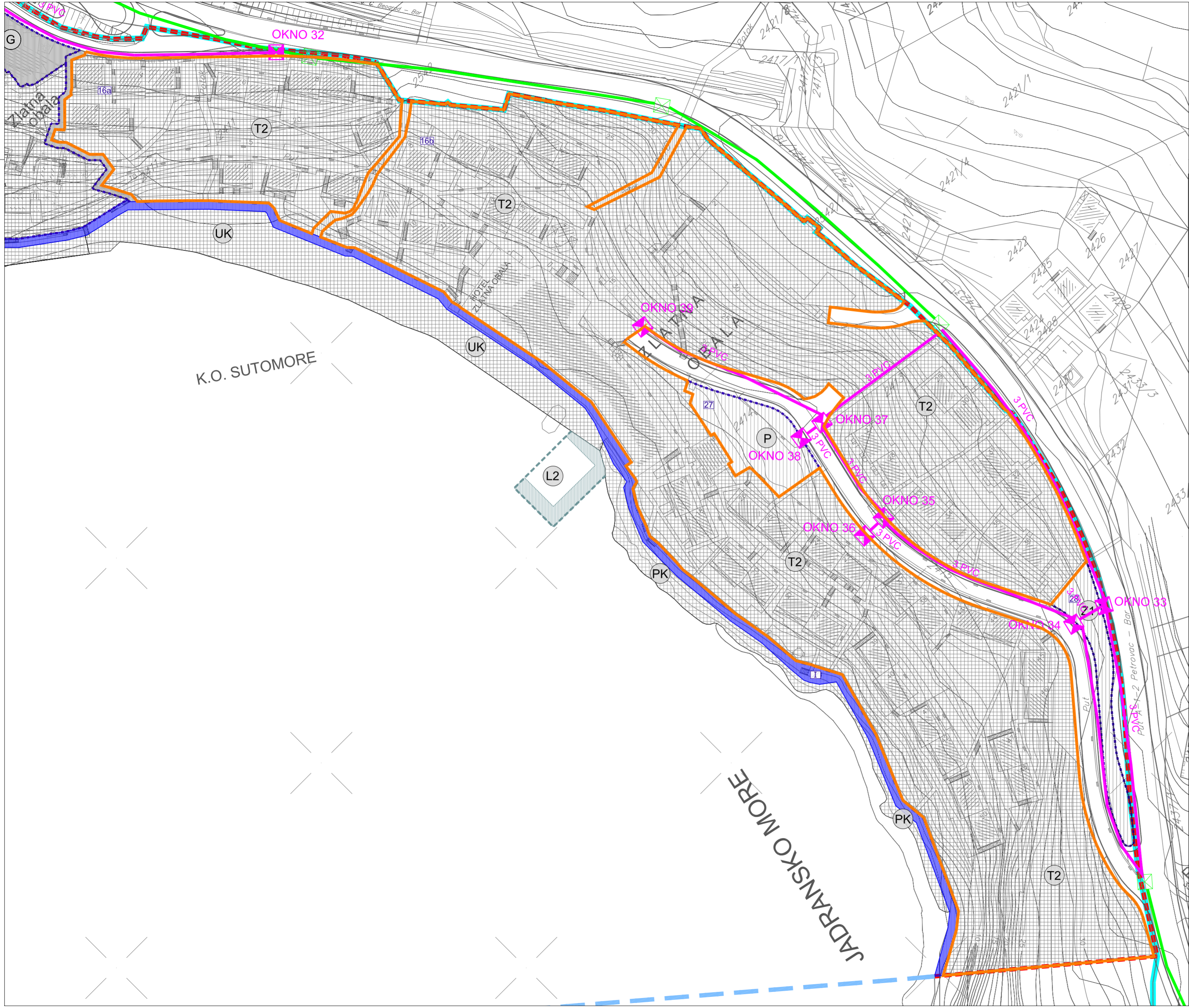
PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- URBANISTIČKA PARCELA
- 16a BROJ URBANISTIČKE PARCELE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4 kV
- POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
- POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4 kV
- PLANIRANI 10 kV KABLOVSKI VOD
- 10 kV VOD KOJI SE UKLANJA
- ZONE NAPAJANJA










DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
Sektor 53
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 LIST : TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b







LEGENDA

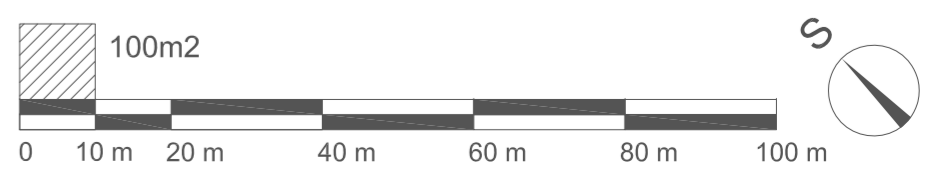
-  GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA UP 16a i 16b

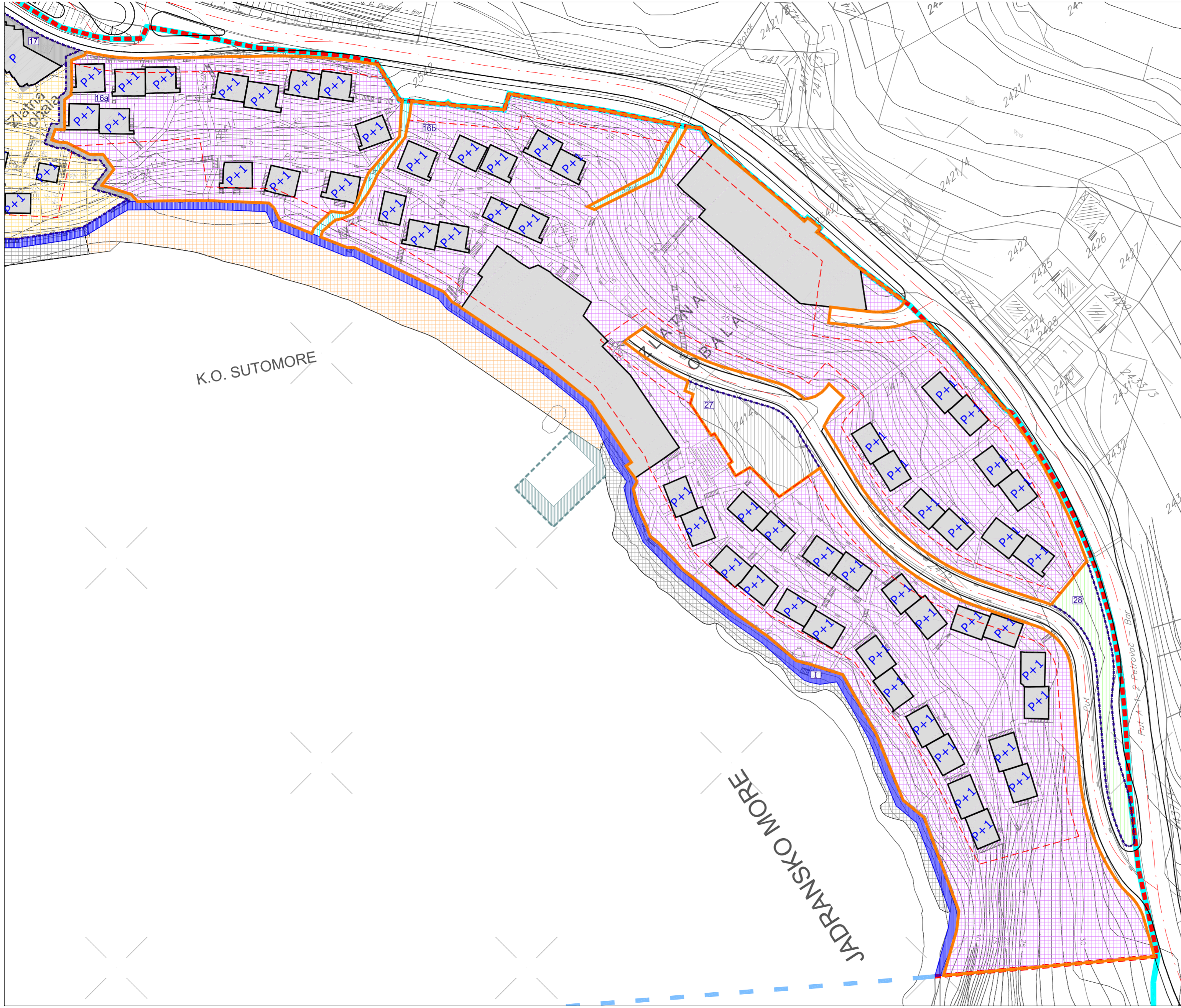
PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

-  URBANISTIČKA PARCELA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

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 53
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 LIST : PLAN OBLIKA
 RAZMJERA: 1: 1000

URB. PARCELE 16a i 16b

- LEGENDA**
- GRANICA OBUHVATA STUDIJE LOKACIJE
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - GRANICA UP 16a i 16b

- PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**
- URBANISTIČKA PARCELA
 - 16a BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- MJEŠOVITA NAMJENA**
- MJEŠOVITA NAMJENA - TURISTIČKO STANOVANJE - TURIZAM

- TURISTIČKA NAMJENA**
- HOTEL / TURISTIČKO NASELJE

- ZELENE I JAVNE POVRŠINE**
- PJACETA - TRG
 - ZAŠTITNO ZELENILO
 - ŠUMA, PARK
 - UREĐENO KUPALIŠTE
 - PRIRODNO KUPALIŠTE
 - FUNKCIONALNO ZALEĐE PLAŽE

- POSTOJEĆI/PLANIRANI OBLICI**
- POSTOJEĆI OBJEKTI
 - PLANIRANI OBJEKTI
 - P+1 POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
 - P+1 PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA

