



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-424/12

Podgorica, 07.03.2017.godine

KALEZIĆ IBRAHIM

BAR

Pečurice 85356

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-424/12 od 07.03.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e

Milica Abramović

Samostalni savjetnici I:

Milica Ćurić

Nataša Pavićević

i.b. **MINISTAR** *-9*
Payle Radulović



Broj: 1055-424/12
Podgorica, 07.03.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev Kalezić Ibrahima iz Bara, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“ (Sl. List CG op. propisi, br.25/11) , u Opštini Bar.

A. Postojeće stanje:

1. LOKACIJA

Urbanistička parceli UP 740 ima površinu od 426 m² i se sastoji od djela katastarske parcele broj: 3564 KO Kunje, u Opštini Bar.

2. POSTOJEĆE STANJE – PLAN

Prema grafičkom prilogu: Postojeće stanje, na predmetnoj parceli je evidentiran postojeći objekat, namjene stanovanje.

Prema listu nepokretnosti 605 - prepis, katastarska parcela br. 3564 je kategorije neplodna zemljišta i na njemu nema objekata.

B. Plan

▪ Namjena

Predmetna urbanistička parcela nalazi se u zoni namjene - površine za turističko stanovanje.

U skladu sa članom 62b Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. List CG" broj 51/08,34/11, 35/13 i 33/14): Lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje koja nije privedena namjeni, može imati namjenu za **primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel.**

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

3. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Parcelacija i regulacija

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicima gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske

parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem (ovo se odnosi posebno na lokacije koje se nalaze u sjevernom dijelu plana, gdje je došlo do odstupanja prilikom ažuriranja Geodetske podloge).

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do kojih se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m².

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosfernih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

URBANISTIČKI POKAZATELJI

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Max. površina prizemlja m ²	Max. BGP m ²	Max. spratnost	Namjena
UP 740	426	170,4	681,6	P+3	turističko stanovanje

Planirani objekti

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekata je data u grafičkom prilogu.
- Horizontalni gabarit je dat tabelarno.
- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje podruma i suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,0 m.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje građevinska linija GL 0 može biti do min. 1,50 m od granice parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, važe parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) za nove objekte.

Površine za stanovanje malih gustina i turističkog stanovanja

- max.indeks zauzetosti 0.4,
- max.indeks izgrađenosti 1.6,
- max. spratnost četiri nadzemne etaže;

4. PRAVILA ZA PROJEKTOVANJE OBJEKTA

Uredjenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde za stambene objekte se mogu postaviti do visine od 1,50 m. Kada je reč o uređenim zelenim površinama u zonama stambene gradnje u okviru urbanističkih parcela treba definisati min. od 20 %.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljedjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za otpatke i sl.).

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Pješačke komunikacije

Obzirom na specifičnost zona u okviru zahvata čitavog Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama. Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa ključnim pravicima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte i, slobodnih pješačkih komunikacija u zoni sporta. Pješačke komunikacije su predviđene da budu popločane kvalitetnim prirodnim materijalima i opremljene odgovarajućom urbanom opremom, kandelabrima, klupama za sjedenje, korpama za otpatke i sl.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

KLIMATSKI USLOVI

Jadranski pojas Opštine Bar odlikuje se modifikovanom mediteranskom klimom, sa dugim i sušnim ljetima, a blagim i kišnim zimama uzrokovanim toplotnim uticajima mora. Visoke prosječne zimske temperature u Baru (9,1) pokazuju da prave zime nema. Mali je broj dana kada se temperatura spušta ispod nule, a pojava snijega i mraza veoma je rijetka. Proljeće počinje rano. Ljeta su vrlo topla i sušna sa prosječnom temperaturom 22,6 stepeni, sa dugotrajnim i velikim vrućinama, što se odražava na vegetaciju koja se sparusi ili sprži. Jesen je obično duga, ugodna i toplija od proljeća - u Baru prosječno za 3,4 stepena. Maksimalna temperatura zabilježena u posljednjih sto godina, izmjerena je 26. jula 1987. god. i iznosila je 37, 7°C, a minimalna, zabilježena 23. januara 1963. god., - 7,2°C. More je najtoplije bilo 20. avgusta 1982. god - u 14 časova, čak 28,6°C, a najhladnije u dva navrata - 18. februara 1983. i 24. februara 2000. kada je temperatura iznosila 9,3°C. Kad se uspostavi jugozapadno strujanje, područje Bara je izloženo vlažnom vazduhu, a tokom prebacivanja preko orografske prepreke (planine), dolazi do kondenzacije u atmosferi. Padavine se izlučuju na vrhu planina i vazduh, bez vlage i vode, nastavlja svoj put, spušta se u oblast Virpazara i izaziva fenski efekat. Prosječno godišnje sisanje sunca u Baru je 208 dana, dakle mnogo više nego oblačnih (117) i tmurnih (40). U ljetnjim mjesecima osunčavanje iznosi prosječno 352,5 časova mjesečno ili 11,7 dnevno. Najkišovitije godišnje doba je zima, sa 37,4 kišnih dana. Apsolutna maksimalna dnevna količina padavina za 24 časa je zabilježena 6. septembra 1990 - 224 mm, dok je apsolutna vrijednost za Virpazar (upisana 15. decembra 1987. god) znatno manja - 195 mm. Snijeg i mraz su dosta rijetka pojava u ovom dijelu primorja i javljaju se tek nekoliko dana, samo u godinama bogatim snježnim padavinama. Izuzetak su bile zime 1938. i 1965, kada je tokom 15-ak dana visina sniježnih padavina bila iznad 40 cm. Karakteristični vjetrovi na Jadranu su hladni vjetar - bura i vlažni vjetar - jugo ili široko, kao i pulenat, maestral, burin, danik i noćnik. Bura (sjever) je najučestaliji vjetar, ujedno i najjačeg intenziteta, javlja se zimi sa visokih planina prema moru i donosi

zahlađenje. Na moru dostiže olujnu jačinu i stvara kratke i niske talase, do 2,5 m. Jugo ili široko duva u južnom i jugoistočnom dijelu Jadrana, s mora na kopno. Duva horizontalno, srednjom jačinom od tri bofora, a na pučini može dostići maksimalnu jačinu od 8 bofora. Jugo čini more uzburkanim i stvara talase koji dostižu visinu i do šest metara. Krajem proljeća i ljeti, kada je vedro i toplo vrijeme, preko dana duva s mora maestral. To je svježi ljetnji povjetarac i najvažniji lokalni vjetar. Pulemat je zapadni vjetar, vlažan i prilično učestao u proljećno doba godine. Levant je topli jugoistočni vjetar, koji sobom donosi vlažan vazduh, a lebic duva iz pravca jugozapada, sa afričke obale – u Italiji se zove "libeccio", što znaci da duva "od Libije". Burin duva preko noći, s kopna na more, sa sjeveroistoka i istoka. Usled nejednakog zagrijavanja i hlađenja primorja i ogoljelih krečnjačkih planina, smjenjuju se vjetrovi danik i noćnik. Danik duva danju iz primorja prema planinama, a noćnik sa planina u nizine, pretežno tokom ljetnjih mjeseci. Nevera je olujni vjetar na moru, bez stalnog pravca, kratkotrajan i vrlo jak.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Prema zvaničnoj seizmološkoj karti SFRJ, izdatoj decembra 1982. godine, područje grada Ulcinja spada u red izrazito aktivnih trusnih zona, gdje su mogući zemljotresi intenziteta IX stepeni po MKZ skali.

6. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Prostor DUP-a "Bušat" zahvata prostor između Bara i Ulcinja, sa južne strane ograničen magistralnim putem M 2.4. Teren koji obuhvata zona zahvata je strm sa takvim nagibima da je relativno nepogodan za izvođenje infrastrukture.

Mreža postojećih saobraćajnica formirana je stihijski, paralelno sa izgradnjom naselja. Saobraćaj je mješovit (motorni i pješački), a ulice su dvosmjerne. Saobraćajnice su djelimično ili potpuno neasfaltirane, sa nagibima većim od dozvoljenih i nedefinisanih poprečnih profila, tako da većina saobraćajnica zahtjeva rekonstrukciju svih građevinsko – tehničkih elemenata, a potrebno je obezbijediti i adekvatne pristupe svim parcelama.

Planirano stanje

Mreža postojećih internih saobraćajnica, odnosno pristupnih ulica formirana je stihijski paralelno sa izgradnjom naselja. Planira se njihova kompletna rekonstrukcija i izgradnja novih pristupnih ulica. Širine kolovoza ovih saobraćajnica je od 3,0 m, 4,0m, 4,5 m i 5m.

Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama, planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice. One se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkih parcela. Zastore ovih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila. Na mjestu ukrštanja kolsko-pješačkih saobraćajnica sa saobraćajnom mrežom Plana, predviđa se ugradnja oborenih ivičnjaka.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, shodno normativima datim u slijedećoj tabeli:

Namjena	Potreban broj parking mjesta
Stanovanje	1 - 1,2PM/stanu
Poslovanje	10 PM na 1000m ²
Obrazovanje	(0,25-0,35) PM/zaposlenom
Trgovina	20-40 PM/1000m ² korisne površine
Uprava, pošta, banka I sl.	20-30 PM/1000m ² korisne površine
Hoteli	50 PM/100 soba
Ugostiteljstvo	25-30 PM/1000m ² korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja, ambulanta, apoteka	25 PM/1000m ² korisne površine

Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Prilikom projektovanja ovih garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, pa se planom ostavlja mogućnost garažiranja u više podzemnih etaža. Vezu garaža sa pristupnim saobraćajnicama je moguće ostvariti rampama max nagiba 12%, odnosno 15% ukoliko su natkrivene. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

7. ELEKTROENERGETIKA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

8. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Na teritoriji zahvata nema izgrađene hidrotehničke infrastrukture. (Pošto je prostor već djelimično naseljen, uz postojeće objekte mogu se pretpostaviti razna privremena rješenja vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda (rezervoari, septičke jame i sl.) Zonom zahvata protiču potoci (u geodetskoj podlozi označeni kao Potok od Mendreze i potok od Gole glave) u sjevernom djelu zahvata, a takođe potok na južnoj granici zahvata). Radi se o privremenim vodotocima, koji se formiraju tokom vodnijih perioda godine, i imaju bujični karakter (u hidrološkom minimumu presušuju, ali njihove velike vode nijesu zanemarljive).

VODOVOD

Razmatrani zahvat se prostire kroz 3 visinske zone. Vodosnabdijevanje III. visinske zone, koja je najmanje zastupljena, biće rješeno pumpnom stanicom iz vodovoda II. visinske zone. Eventualno obezbjeđivanje posebnog rezervoarskog prostora za III. zonu može se realizovati u kasnijim fazama izgradnje. Vodosnabdijevanje II. visinske zone (50 – 100 mnm) biće obezbijeđeno iz rezervoara, koji je potrebno za to predvidjeti. S obzirom na to, da će ovakav objekat snabdijevati i okolne kontaktne zone van našeg zahvata, konačna odluka o zapremini i položaju rezervoara

biće donešena uz njihovo sagledavanje, svakako uz saradnju (ili inicijativu) preduzeća, koje gazduje vodovodnom mrežom u barskoj opštini – JP "Vodovod i kanalizacija" Bar. Isto važi i za vodosnabdijevanje I. visinske zone (ispod 50 mnm) – potrebno je sagledati širi prostor i odabrati optimalan položaj rezervoara za I. visinsku zonu. Očekuje se, da će ovu odluku donjeti novo Generalno rješenje vodosnabdijevanja Bara.

KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije, a druga postojeća rješenja (vodopropusne septičke jame i sl.) se moraju ukinuti i na odgovarajući način sanirati.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Potrebno je da se ulična mreža saobraćajnica opremi atmosferskom kanalizacijom. Prikupljene vode će se gravitaciono odvoditi prema recipijentima (potoci, koji postoje na lokaciji), ili zapadno prema magistrali.

UREĐENJE VODOTOKA

Za sve potoke u zoni zahvata predviđa se adekvatna regulacija. (Potrebno je da se ona obradi posebnim Projektima uređenja vodotoka.) To je neophodno kako u cilju zaštite obala ovih vodotoka, tako i u cilju obezbjeđivanja propusne moći njihovih korita. (Napominjemo da korita prihvataju i vode od planirane stmosferske kanalizacije.) U skladu sa namjenom površina, kroz koje ovi potoci protiču, uređenje njihovih obala može da predstavlja veoma vrijedan akcenat u ambijentu čitavog prostora. U urbanističkom dijelu ovoga plana predviđa se uređenje korita potoka od Mendreze sa šetalištem i drugim elementima za poboljšanje ambijenta prostora. · to bi dalo priliku za rješavanje gravitacionog odvođenja fekalnih voda od objekata u dolini, situiranih na nižim kotama (vidi poglavlje o fekalnoj kanalizaciji, Opcija 2) – u nasipu uređenom tako da može podnijeti saobraćajno opterećenje od interventnih vozila koja bi održavala objekte fekalne kanalizacije · vode atmosferske kanalizacije, koje će se ispuštati u ovaj potok, mogu se odvoditi površinski - kao pejzažni elementi (navedeno u poglavlju o atmosferskoj kanalizaciji).

Opšti uslovi za hidrotehničku infrastrukturu

1. Projektovanje hidrotehničkih instalacija i priključenje na javnu hidrotehničku infrastrukturu vršiti prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
2. Nije dozvoljeno ispuštanje fekalne kanalizacije u vodotokove i atmosfersku kanalizaciju.
3. Do priključenja na javnu fekalnu kanalizaciju, odvođenje fekalnih voda vršiti isključivo u nepropusne septičke jame sa biološkim prečišćavanjem.
4. Zabranjena je izgradnja propusnih septičkih jama ili korišćenje bunara kao septičke jame.
5. Nije dozvoljena prenamjena površina vodotokova u druge namjene.
6. Projekte regulacije vodotokova raditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, standardima, kao i sa uslovima organa nadležnih za vodoprivredu. Zemljište između granica regulisanog korita vodotokova i granica susjednih urbanističkih parcela ozeleniti, izgraditi pješačke staze, pri čemu je neposredno uz regulisano korito neophodno ostaviti pojas potrebne širine radi nesmetanog čišćenja korita.
7. Pri gradnji objekata na vododerinama, predvidjeti kanale dovoljne propusne moći, koji će vodu iz vododerina odvesti do najbližih recipijenata.

9. TK INFRASTRUKTURA

Unutrašnje telekomunikacione instalacije za planirane individualne stambene objekte, turističke objekte i kolektivno stambene objekte koncentrisati u tipskim tk ormarićima potrebnih

dimenzija i locirati u holu prizemlja objekata na visini od 1,5 m od gotovog poda. Telekomunikacione instalacije u objektima izvoditi sa optičkim kablovima i kablovima strukturne mreže i provlačiti kroz instalacione PVC cijevi sa ugradnjom potrebnog broja koncentracionih tk ormara i kanalizaciono instalacionih vertikalna. U izgradnji telekomunikacionih instalacija voditi računa da se one ne poklapaju sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom za elektroinstalacije, a ako se to ne može izbjeći poštovati propisana rastojanja i propisane mjere zaštite.

10. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Na osnovu analize resursa koji su na raspolaganju u zahvatu Plana, može se reći da predmetni zahvat je izrazito povoljan za primjenu tehnologije obnovljive energije. Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem. Energetski efikasan urbani dizajn u zahvatu Plana podrazumijeva sljedeće elemente:

- redukovanje potreba energije za transport;
- stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim otvorenim prostorima;
 - energetski efikasni dizajn konfiguracije, oblika, širine i orijentacije ulica kao i građevinskih formi objekata;
 - pažljiv izbor građevinskih materijala i boja za objekte, ulice, puteve i sl.;
 - upotreba vegetacije u skladu sa klimatskim uslovima;
 - metoda "izreži i ugradi", te ponovljeno korišćenje zemlje i kamena sa lokacije (iskopanih pri izgradnji) u formiranju morfologije urbane strukture na makro nivou (naselja) i mikro nivou (pojedinačnog objekta);
 - solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu;
 - redukovanje opterećenja suncem u ljetnjem periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula;
 - korišćenje vjetrova u svrhu hlađenja.

U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere:

- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);
- energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;
- korišćenje dnevne svijetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje;
- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;
- efikasna zaštita od sunca;
- inovativni sistemi niske energije, male buke;
- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl. List Crne Gore", br.47/13).

11. USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo za turizam

Planirana je izgradnja turističkih objekata sa visokim stepenom ozelenjenosti, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 60 m² po ležaju za objekte sa 3 * do 100 m² po ležaju za objekte sa 5*.

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakteristike prirodne slike područja. Koristiti pejzažno-

arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni).

Kod planiranja i razmještanja turističkih objekata i sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (masline). Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, za okosnicu rješenja koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (fasade, terase objekata i ravne krovne površine)
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni
- planirati bazene, terase, trgove, prostor za igru djece, pješačke staze
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekta
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Obavezna je prethodna valorizacija postojećeg zelenog fonda. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Prije izrade tehničke dokumentacije ukoliko se radi o rekonstrukciji objekta obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
6. Tehničkom dokumentacijom obezbijediti 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 kretanje lica

smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br.48/13 i 44/15).

7. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

8. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

9. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

10. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore,, 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br. 02-D-2948/2 od 22.11.2016.godine, za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorat za vanredne situacije, br. 04-UPI-228/16-6058/2 od 21.12.2016.godine u kojem je izdato mišljenje za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Akt Opštine Bar-Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, broj 07-352-2716-693 od 12.12.2016.godine u kojem je izdata saobraćajna

saglasnost za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Akt J.P. „ Vodovod i kanalizacija „ Bar, br. 8331/1 od 05.12.2016.godine u kojem su izdati tehnički, vodovodni uslovi za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Akt Opštine Bar-Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, broj 07-352/17-140 od 24.02.2017. godine u kojem su dati uslovi za hidrotehničku infrastrukturu za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu-a

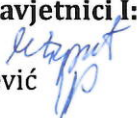
Milica Abramović



Samostalni savjetnici I:

Milica Ćurić

Nataša Pavićević



n.o.

MINISTAR
Pavle Radulović

- 9



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA



granica zahvata

1,2,3...

koordinate granice zahvata



investor

Opština Bar

obradilo

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

plan Jul 2011.

GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

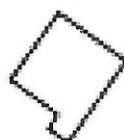
1:1000



rzup

02

LEGENDA: DOŠNIMLJENI OBJEKTI



STAMBENA ZGRADA



POMOĆNI OBJEKAT



TEMELJI



BISTJERNA - Čistilnica za vodu



TERASA UZ OBJEKAT





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BUŠAT - BAR

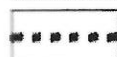
LEGENDA



granica zahvata

1,2,3...

koordinate granice zahvata



granica zone

A,B,C,D

oznaka zone

150,151...

brojevi postojećih objekata

P+1+Pk

spratnost postojećeg objekta

1293

broj katastarske parcele



maslinjaci



more

BONITET



dobar



loš



srednji



u izgradnji

investitor

Opština Bar

obradnjač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

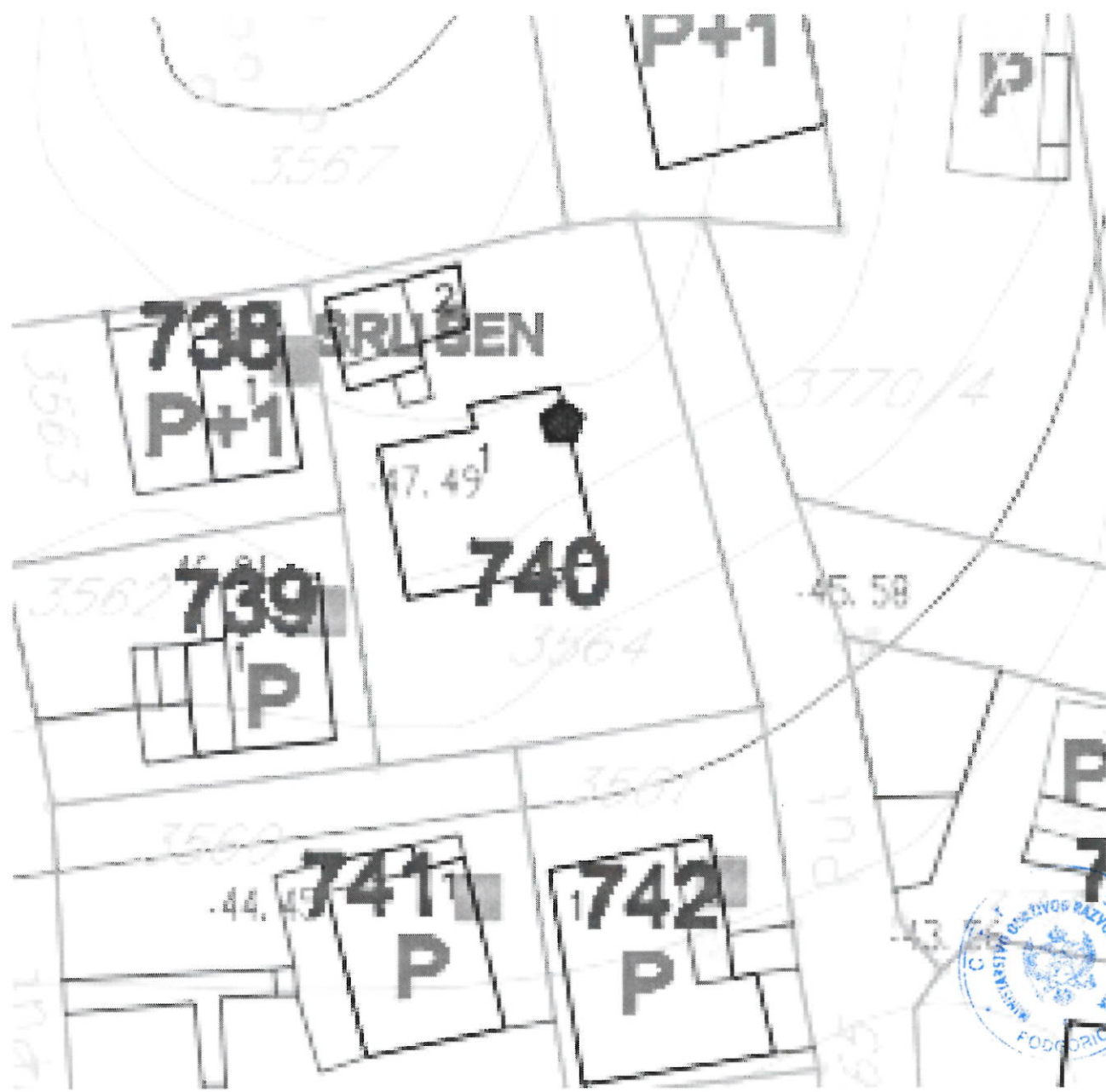
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA - BONITET I SPRATNOST OBJEKATA 1:1000



plan, jul 2011.






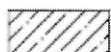


03



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA

-  granica zahvata
-  koordinate granice zahvata
-  stanovanje
-  zelenilo
-  asfaltnjaci
-  more

investor
Opština Bar
obrađivač
Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

**ANALIZA
POSTOJEĆEG STANJA
- NAMJENA POVRŠINA
1:1000**

plan, jul 2011.




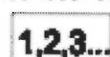
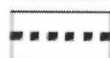
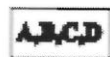
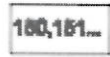
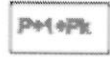



04





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA

	granice zahteva
	koordinate granice zahteva
	granica zone
	oznaka zone
	brojevi postojećih objekata
	apstrznost postojećeg objekta
	ruši se
	maslinjevi
	mora



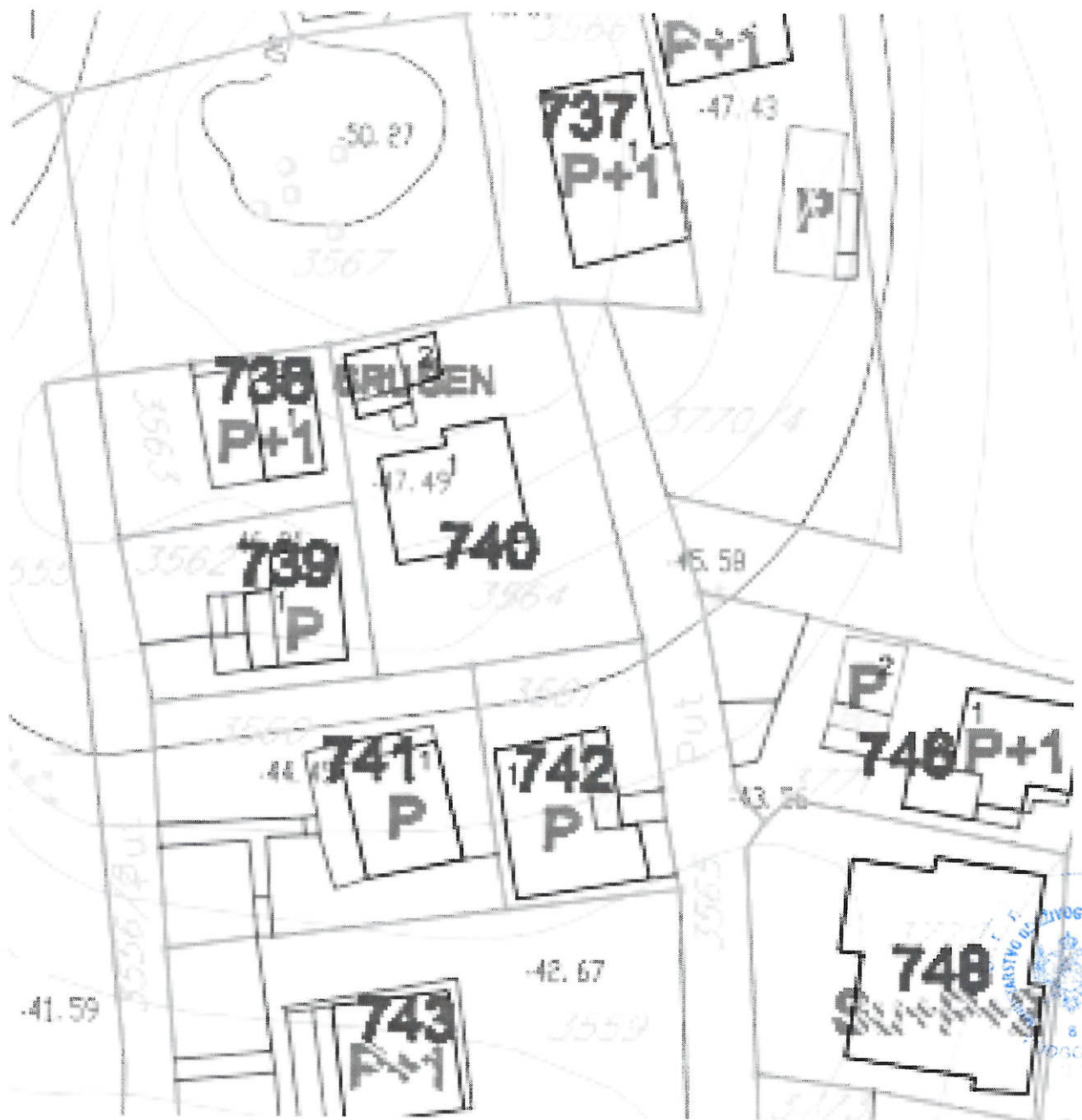
investitor
Opština Bar
odgovorno

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

**ANALIZA POSTOJEĆEG
STANJA- OBLICI
INTERVENCIJA
1:1000**



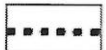




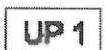



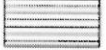





plan, jul 2011.


05



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA

	granica zahvata		zaštitne šume
	granica zone		pejzažno uređenje
	oznaka zone		maslinjaci
	granica urbanističke parcele		
	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)		
	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)		
	površine za stanovanje male gustine (IZ=0,4; II=1,6; max.spratnost 4 nadzemne etaže)		
	površine za stanovanje srednje gustine (IZ=0,4; II=1,6; max.spratnost 5 nadzemnih etaža)		
	površine za turističko stanovanje (IZ=0,4; II=1,6; max.spratnost 4 nadzemne etaže)		
	površine za turizam		
	površine za centralne djelatnosti (IZ=0,8; II=2,8; max.spratnost 7 nadzemnih etaža)		
	garaže		
	potok		
	more		

investitor
Opština Bar
odradjevi

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

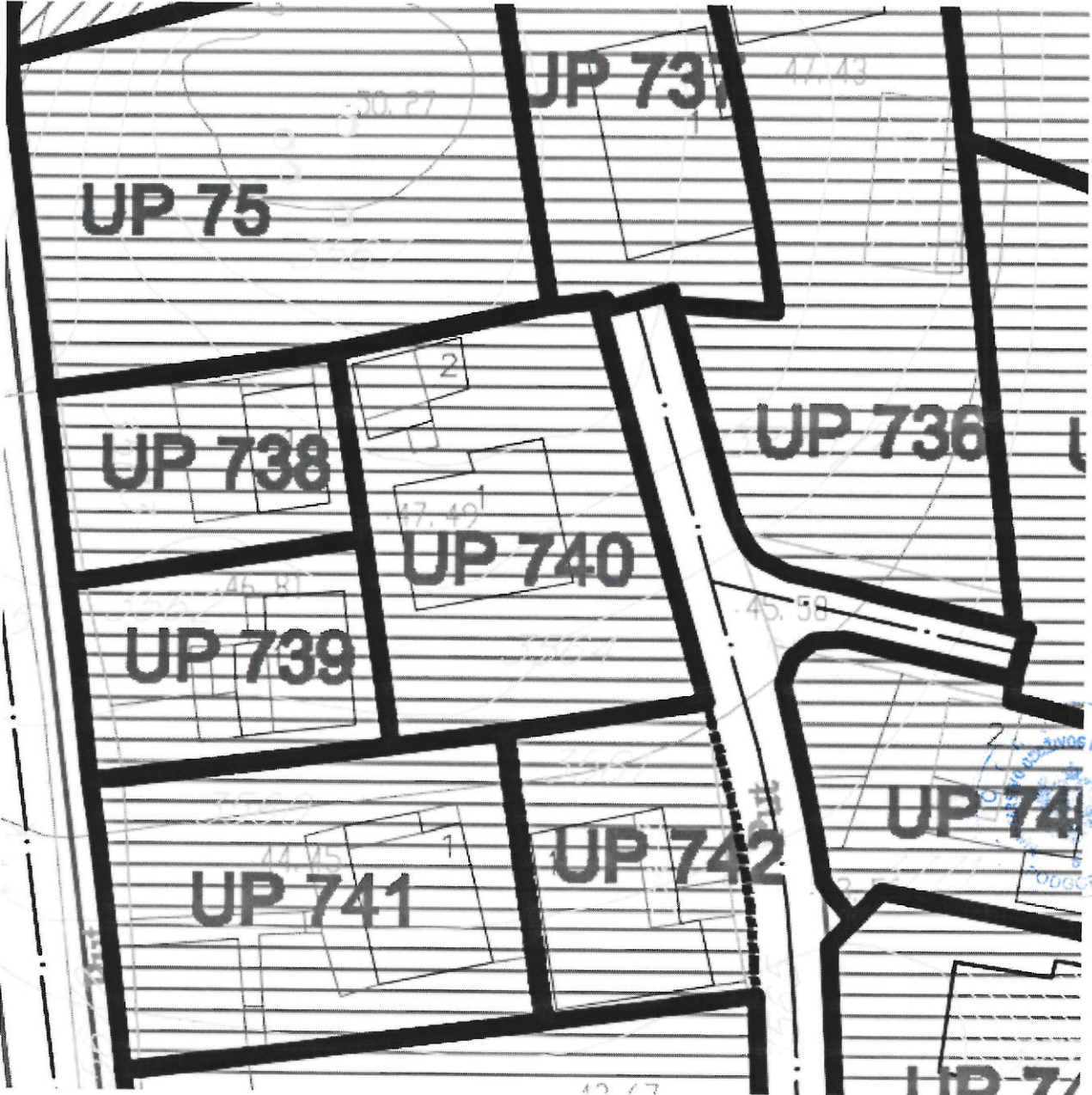
PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

1:1000



plan, jul 2011.


06



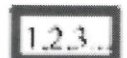
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BUŠAT - BAR

LEGENDA



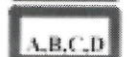
granica zahvata



koordinate prelomnih tačaka parcela



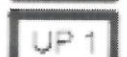
granica zone



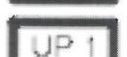
oznaka zona



granica urbanističke parcele



oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)



oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)



investitor
Opština Bar
obradivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

1:1000

plan, jul 2011.



izup

08

1223	6595737.44	4651876.52
1224	6595734.14	4651876.15
1225	6595736.99	4651875.82
1226	6595743.63	4651852.53
1227	6595731.61	4651850.61
1228	6595724.88	4651849.72
1229	6595723.04	4651862.22
1230	6595721.22	4651873.39



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BUŠAT - BAR

LEGENDA

 granica zakupa


 granica urbanističke parцеле

 planirana osovina saobraćajnice

 osovina saobraćajnice

 traseari

 nivoelacija saobraćajnice

 dekonflikatno križanje sa magistralnim putem

 križanje sa nivoom saobraćajnice

 koliko pješačke površine

 pješačke površine

Investitor

Opština Bar

obrađivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

SAOBRAĆAJ

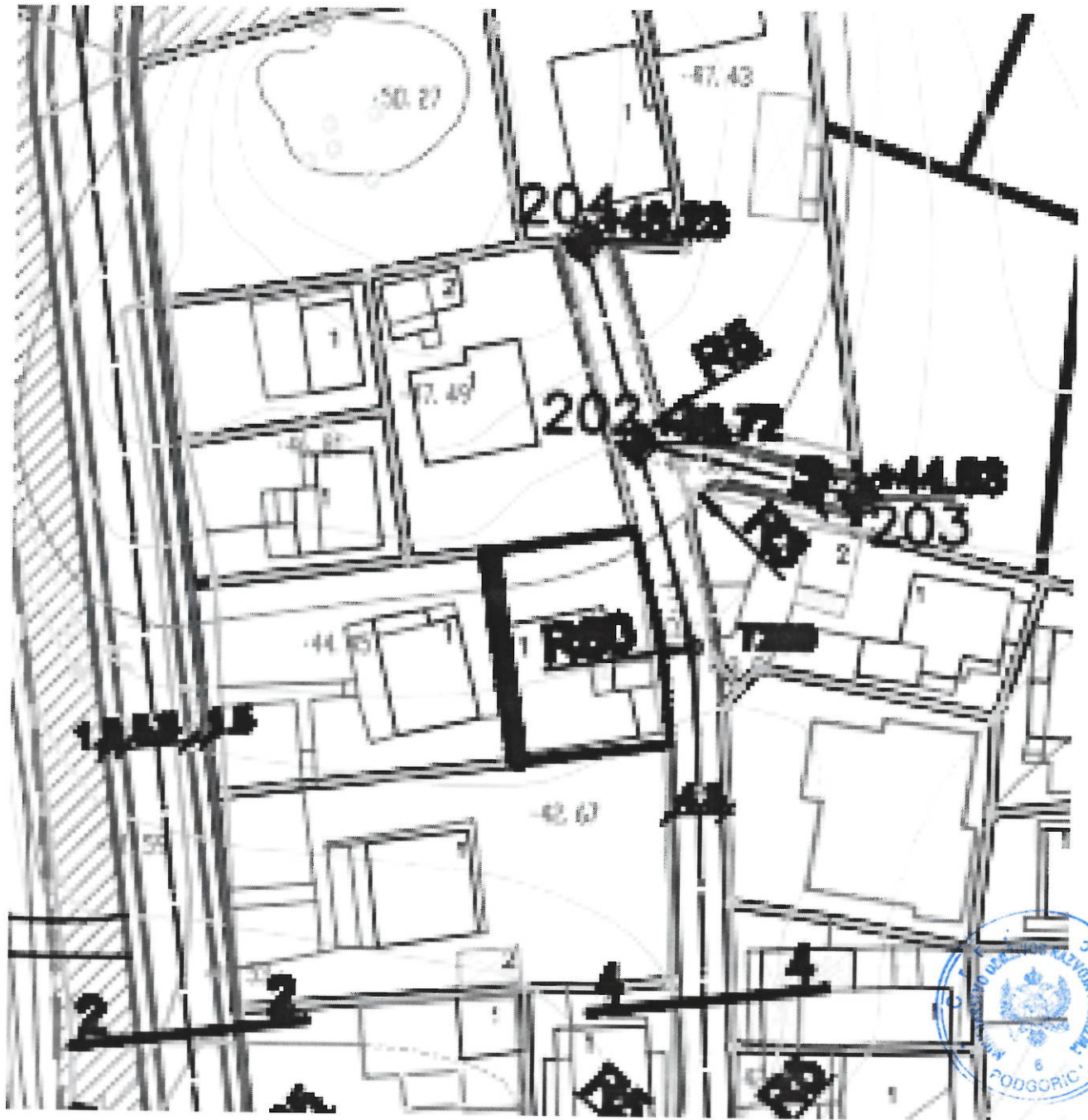
1:1000



predlog, Jul 2011.





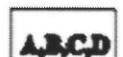









09

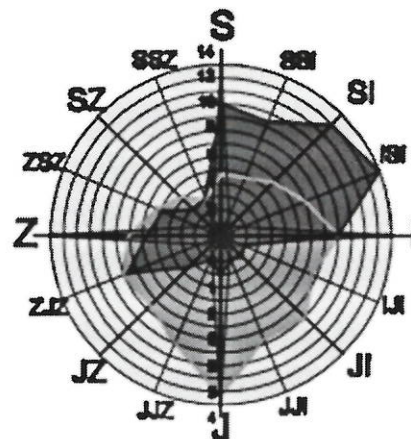


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BUŠAT - BAR

LEGENDA

-  granica zaštitne
-  granica zone
-  oznaka zone
-  10kV postaja ili kabel
-  10kV postaja ili kabel koji se uklanja
-  dio DV 10kV koji se zadržava
-  dio DV 10kV koji se demontira
-  trasa planiranog 10kV kabela prema DUP-om
-  10kV kabel - planiran drugom planiranim dolaženjem
-  postojeća trafostanica 10 / 0,4 kV koja se zadržava
-  postojeća trafostanica 10 / 0,4 kV koja se demontira
-  planirana trafostanica 10 / 0,4 kV



Investitor
Opština Bar
obrazložio

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

predlog, jul 2011.

ELEKTROENERGETIKA

planirano stanje



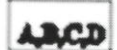
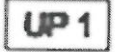

1:1000

10a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA

-  granica opštine
-  granica zone
-  oznaka zone
-  granica urbanističke parcelne
-  oznaka urbanističke parcelne (za postojeći objekat)
-  oznaka urbanističke parcelne (novoplanirani)
-  naseljeno
-  planirana TK infrastruktura

Investitor
Opština Bar
odgovor
Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

TK INFRASTRUKTURA

1:1000



plan, jul 2011.



izup

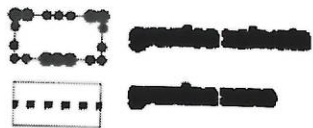
11



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BUŠAT - BAR

LEGENDA



 **trasa Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje**

 **planirani vodovod - I. vialnska zona**

 **planirani vodovod - II. I III. vialnska zona**

 **planirani centralni postropeleoni lilitant**

 **planirana fekalna kanalizacija - gravitacioni cjevovod**

 **planirana fekalna kanalizacija - potisni cjevovod**

 **planirana atmosferska kanalizacija**

 **površinski vodotok**

Investitor

Opština Bar

izradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

1:1000

plan, Jul 2011.





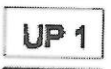
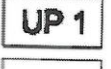
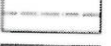
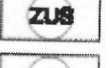
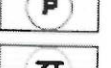
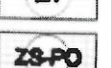
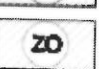

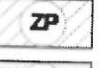
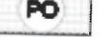
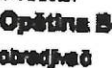

rzup

12



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUŠAT - BAR

LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica zone
-  oznaka zona
-  granica urbanističke parcele
-  oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
-  gradjevinska linija
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  park
-  zelenilo za turizam
-  zelenilo poslovno-stambenih objekata
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo infrastrukture - garaža
-  zaštitni pojasevi
-  poljoprivredne površine - maslinjaci

investor
Opština Bar
obradbač

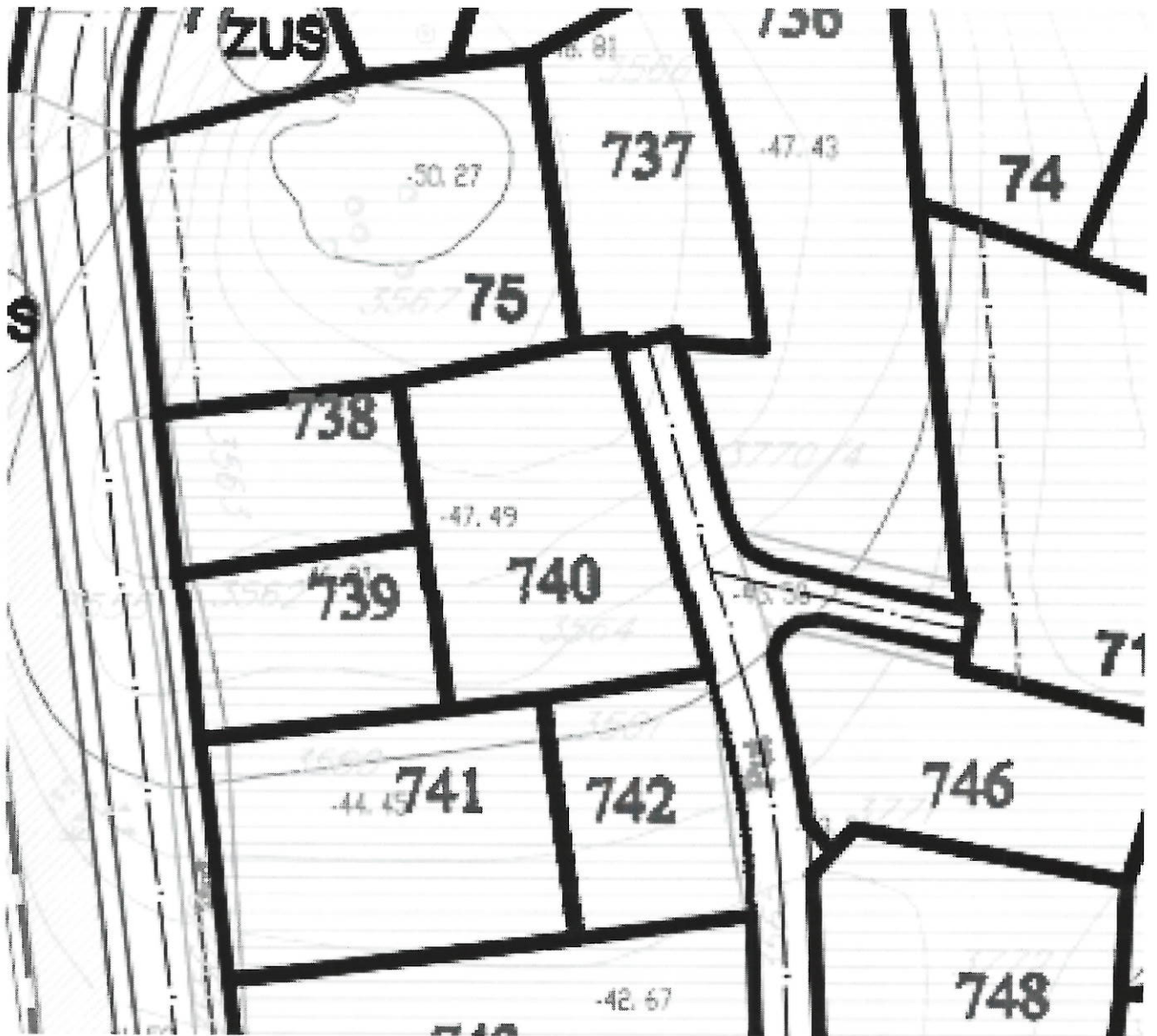
Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica

plan, jul 2011.

PEJZAŽNO UREĐENJE

1:1000





D.O.O."Vodovod i kanalizacija" – Bar

Broj:

Bar, 24.02.2017.god.

Rješavajući po zahtjevu Kalezić Ibrahima, a shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma-Direktorata za građevinarstvo br. 1055-424/7 od 14.02.2017.godine (zaveden u arhivi D.O.O. »VIK«-Bar dana 22.02.2017.god. pod brojem 1261), izdaju se,

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u zoni "B", po DUP-u »Bušat« u Baru.

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri treba da budu sa mogućnošću daljinskog očitavanja putem radio veze proizvođača "Insa" ili "Madalena". Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- Za profile veće ili jednake $\varnothing 50\text{mm}$ potrebno je predvidjeti ugradnju kombinovanih vodomjera, pri čemu manji vodomjer treba da bude klase »C« a veći klase »B«.
- Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje

toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.

- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, 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 Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)

- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- 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, krovovoa 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 50m².
- 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 u granicama urbanističke parcele postoji vodovodna i kanalizaciona mreža, 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.

- 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 J.P.Vodovod.U koliko tehničko rješenje izmiještenog cjevovoda(trasa novog cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu), projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta na predmetnoj urbanističkoj parceli.

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidijeti u skladu sa planskim dokumentom faza hidrotehnika na planirani cjevovod DN 50mm.

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidijeti u skladu sa planskim dokumentom faza hidrotehnika na planirani kolektor DN 200 mm.

Atmosferska kanalizacija:

- Priključenje objekta na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti u skladu sa planskim dokumentom faza hidrotehnika na planirani kolektor DN 300mm.

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 Službeni list RCG (br.22 /2002). 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.

P.J. Razvoj:
Ibrahim Bećović

.....

Tehnički director:
Srdjan Iličković

.....

Izvršni direktor:
Zoran Pajović

.....





28.02.2017.

105-2472/4-2016.

Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/17-128
Bar, 23.02.2017. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu čl. 62a stav 5 u vezi člana 62b stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Bušat", Opština Bar ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 25/11), izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni "B", koju čini dio katastarske parcele br. 3564 KO Kunje, Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat".

Ovaj sekretarijat je saglasan za dostavljenim nacrtom Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije s tim što smatramo da treba dodati:

- Priključak na Urbanističku parcelu (za planirani objekat) planirati u skladu sa smjernicama iz Plana.
- Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:
Kretanje lica sa smanjenom pokretljivosti i lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti ("Sl. list Crne Gore", br. 48/13).
- Pješački saobraćaj rješavati unutar Urbanističke parcele i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja;

Smostalni savjetnik I-za lokalne puteve,

Dejan Škerović
dipl.ing.saob.master
Dejan Škerović



Sekretar,
Suzana Crnović
dipl.ing.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 02-D-493/1
Podgorica, 21.02.2017.godine
NR

22.02.2017

1055-424/8

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-424/1 od 17.02.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta, hotela, na UP 740, u Zoni „B“ Koju čini dio kat. Parcele br. 3564 K.O. Kunje, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru Kalezić Ibrahimu iz Bara, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 53/14), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „trgovačke, poslovne, hotele i drugo čija je ukupna korisna površina preko 1000m²“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela, maksimalne bruto građevinske površine 681.6m², to **shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.**

Obradio:

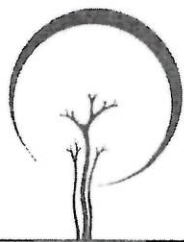
Nikola Rajčević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

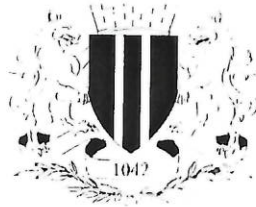
Dostavljeno:

- Naslovu,
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE • Environmental Protection Agency

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500 • Fax: +382 20 618 250
epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/17-140
Bar, 24.02.2017 god

02.03.2017

105-424/10

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**IV Proleterske 19
Podgorica**

Poštovani,

Shodno Vašem zahtjevu 1055-422/6 koji je zaveden kod ovog Sekretarijata dana 21.02.2017 godine a tiče se izdavanja vodnih uslova za izgradnju hotela na UP 740, u zoni »B« koju čini dio katastarske parcele br. 3564 KO Kunje po DUP-u „Bušat“, obavještavamo Vas sljedeće:

Članom 115 stav 1. Zakona o vodama (Sl.list RCG br 27/07 i "Sl. list CG", br. 32/11, 47/11, 48/15 i 52/16) definisani su objekti i radovi za koje su vodni uslovi potrebni i isti su pobrojani od tačke 1 do tačke 35, dok je članom 117 stav 2 Zakona definisno da vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 stav 1 tač. 24 do 34 izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Imajući u vidu da ovim članom nije precizirano da se vodni uslovi izdaju za izgradnju hotela a cijeneći da u planskom prostoru je djelimično izgrađena gradska fekalna kanalizaciona mreža, ocijenilo smo da se vaš zahtjev može vezati za tačku 28 pomenutog člana »septičke jame i drugi objekti i sistemi za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda« i kao takvog smo ga uzeli u dalje razmetranje i odlučivanje.

Uvidom u nacrt UTU i DUP-u „Bušat“, konstatuje se da predmetna parcela se nalaze u zoni gdje nije izgrađena hidrotehnička infrastruktura.

Nacrtom UTU u tački 3 „Opštih uslova za hidrotehničku infrastrukturu“ je poropisano da do priključenja na javnu kanalizaciju odvođenje i tretman fekalnih voda treba vršiti sistemom biloškog prečišćavanja.

Kao alternativno rješenje do izgradnje planirane infrastrukture predviđene planskim dokumentom a u cilju zaštite površinskih i podzemnih voda, tehničkom dokumentacijom potrebno je previdjeti biološko prečišćavanje otpadnih voda. Izabрати uređaj na osnovu proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan. Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u vodonepropusnu sabirnu jamu treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu

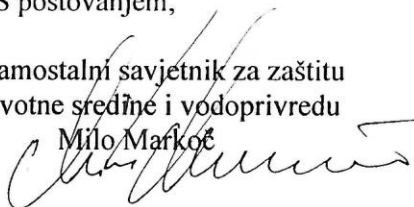
i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni listu CG", br. 45/08 i 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13) a proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom.

Otpadne vode iz ugostiteljskih objekta s većim kuhinjama prije ispuštanja u recipijent moraju biti tretirane preko separatora ulja i masti, adekvatnog kapaciteta zavisno od hidrauličkog proračuna zauljenih otpadnih voda.

S poštovanjem,

samostalni savjetnik za zaštitu
životne sredine i vodoprivredu

Milo Markoć



sekretar

Suzana Crnovršanin



**PODRUČNA JEDINICA
BAR**

Broj: 102-956-3094/2017

Datum: 22.02.2017

KO: KUNJE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVA ODRZIVOG RAZVOJA I TURIZMA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 605 - 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
3564		16 29/87	06/02/2017	UL.SAVSKA	Neplodna zemljišta KUPOVINA		428	0,00
							428	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1209990223009	KALEZIĆ SULJO IBRAHIM PEČURICE BB BAR Bar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik: -

BOŠIĆ H.

BOSVIĆ SAID dipl.pravnik





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-424/13

Podgorica, 13.04.2017.godine

KALEZIĆ IBRAHIM

BAR

Pečurice 85356

U prilogu akta dostavljamo vam Mišljenje Direktorata za vanredne situacije Ministarstva unutrašnjih poslova br. 30-UP I-228/17-592/2 od 10.04.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bušat“, u Opštini Bar.

Predmetni akt je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko-tehničkih uslova br. 1055-242/12 od 07.03.2017.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e

Milica Abramović

Samostalni savjetnik I:

Milica Ćurić





Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	12.04.2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
1055	424	13	

CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
Direktorat za vanredne situacije
Broj: 30-UP I-228/17-592/2
Podgorica, 10.04.2017. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

Shodno Vašem dopisu broj: 1055-424/4 od 14.02.2017.godine, u prilogu akta Vam dostavljamo **Mišljenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni "B", koju čini dio katastarske parcele broj: 3564 KO Kunje, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 25/11), po zahtjevu KALEZIĆ IBRAHIMA iz Bara, radi izdavanja konačnih urbanističko – tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva., Broj: 30-UP I-228/17-592/2 od 10.04.2017. godine.

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I



CRNA GORA
Ul. Jovana Tomaševića bb, 81000 Podgorica
tel: +382 20 481 801, fax: +382 20 481 833, e-mail: mup.emergency@t-com.me
www.mup.gov.me



CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
Direktorat za vanredne situacije
Broj: 30-UP I-228/17-592/2
Podgorica, 10.04.2017. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

Postupajući po vašem zahtjevu broj: 1055-424/4 od 14.02.2017.godine, kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni "B", koju čini dio katastarske parcele broj: 3564 KO Kunje, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 25/11), po zahtjevu KALEZIĆ IBRAHIMA iz Bara, radi izdavanja konačnih urbanističko – tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva., nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore« br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list Crne Gore«, br. 26/10, 40/2011 i 48/2015), i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore«, br. 60/03), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

Prihvata se **NACRT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, na urbanističkoj parceli UP 740, u Zoni "B", koju čini dio katastarske parcele broj: 3564 KO Kunje, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bušat" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 25/11), po zahtjevu KALEZIĆ IBRAHIMA iz Bara,

Obradio:


Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I


GENERALNI DIREKTOR
Mirsad Mulić

CRNA GORA
Ul. Jovana Tomaševića bb, 81000 Podgorica
tel: +382 20 481 801, fax: +382 20 481 833, e-mail: mup.emergency@t-com.me
www.mup.gov.me