

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA ZA PROCJENU UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: „ČANJ INVESTMENT” d.o.o. - Podgorica

OBJEKAT: TURISTIČKI KOMPLEKS

LOKACIJA: ČANJ, OPŠTINA BAR

novembar 2019. god.

1. Opšte informacije

Podaci o nosiocu projekta:

Nosioc projekta: **„ČANJ INVESTMENT” d.o.o. - Podgorica**

Odgovorno lice: **Dejana Čelebić, izvršni direktor**

PIB: **03186270**

Kontakt osoba: **Dejana Čelebić**

Adresa: **ul. Oktoih 2., 81000 Podgorica**

Broj telefona: **+382 20 444 490 i +382 68 809 122**

e-mail: **dejana.celebic@celebic.com**

Pun naziv projekta: TURISTIČKI KOMPLEKS

Lokacija: Čanj, Opština Bar

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja Turističkog kompleksa, nalazi se na urbanističkim parcelama UP 6, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 koje čine dijelovi katastarskih parcela 1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni "E", blok 20, po DUP-u "Čanj II", Opština Bar

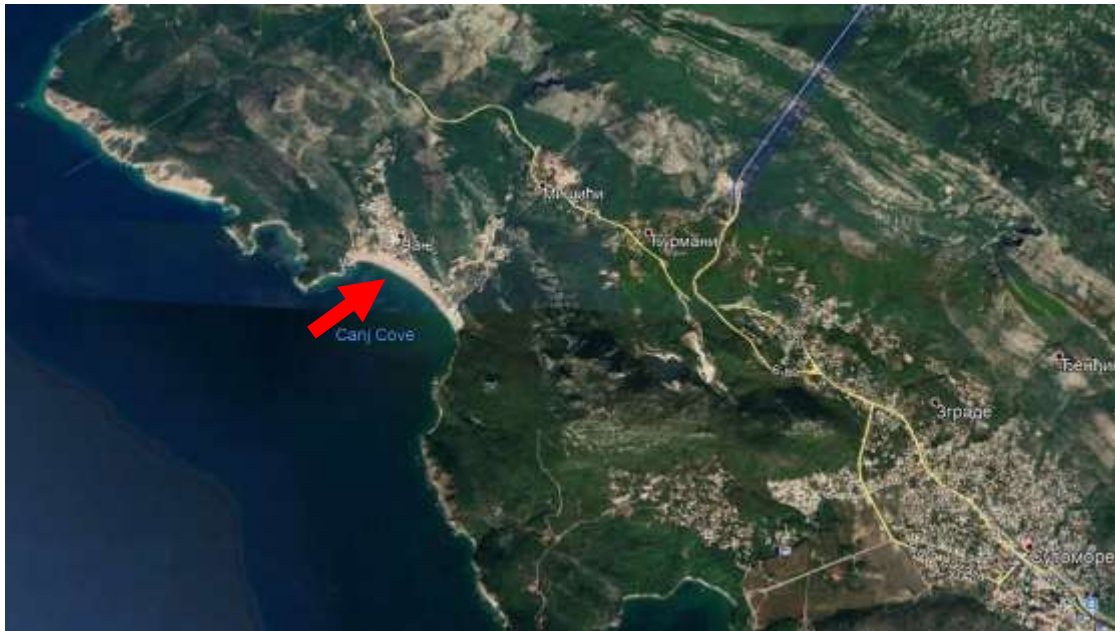
Lokacija turističkog kompleksa je nepravilnog oblika i zauzima površinu od 37.530,27 m². Za potrebe realizacije projekta koristiće se cijela površina lokacije.

Kopija plana parcele data je u prilogu I.

Geografski položaj lokacije objekta dat je na slici 1., dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.

Lokacija turističkog kompleksa nalazi se u Čanju blizu mora, iznad puta koji spaja obalu Čanj sa magistralnim putem M2.4 Bar-Budva u mjestu Mišići (slika 1.).

Teren lokacije je padina brda koja je dijelom obrasla niskim rastinjem, a dijelom predstavlja kamenjar (slika 2.). U geodetskom smislu teren je u padu prema jugu.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)

U morfološkom pogledu područje lokacije objekata pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, prirodnog ambijenta, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i brdovitog zaleđa.

Sa pedološkog aspekta na lokaciji prisutna je crvenica posmuđena na karbonatima, a u njenom okruženju u priobalnom dijelu prisutno je aluvijalno-deluvijalno karbonatno ilovasto zemljište.

Teren u osnovi izgrađuju sedimenti i vulkaniti trijasa, odnosno sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara.

Na osnovu ponašanja stijenskih masa, prema podzemnim i površinskim vodama, tipa poroznosti, vrste i prostornog položaja hidrogeoloških i pojava na širem posmatranom dijelu terena mogu se izdvojiti dobro i slabo vodopropusne stijene.

Prema karti seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore (V. Radulović, B. Glavtović 1982) predmetna lokacija je pozicionirana u zoni IX stepena EMS 98 skale.



Slika 2. Lokacija objekta (označena strelicom) sa užom okolinom

U hidrografskom pogledu, u užem okruženju lokacije nalazi se more koje je od lokacije udaljeno oko 150 m vazdušne linije, dok površinskih vodotoka nema.

Klima područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi oko 16 °C, srednja ljetnja oko 23 °C a srednja zimska oko 8 °C. Prosječna količina padavina iznosi oko 1.500 mm. Od vjetrova, izraženi su hladna bura, vlažni jugo i maestral.

Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije nema prirodnih i kulturnih dobara.

Lokacija pripada prostoru sa relativno malom gustom naseljenosti u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca mnogostruko povećava.

U okolini lokacije nalaze se turistički i individualni stambeni objekti, osim sa sjeverne strane koja nije izgrađena.

Ulaz i izlaz na lokaciju benziske pumpe predviđen je sa puta koji se odvaja od magistralnog puta Bar-Budva.

Od infrastrukturnih objekata u okruženju lokaciji postoji elektroenergetska, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

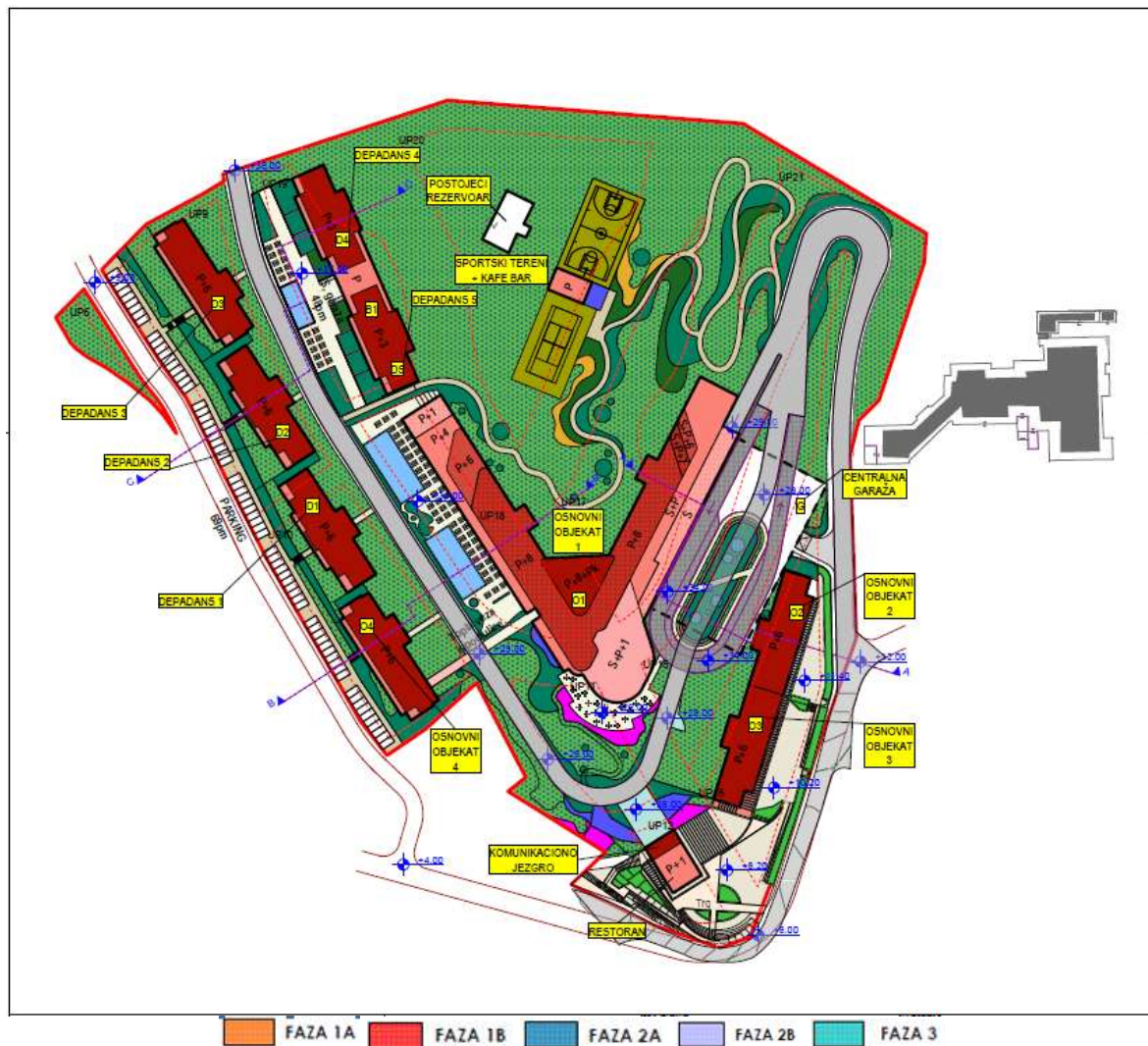
Od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko tehnički uslovi br. 07-352119 od 22. 03. 2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP 6, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21 koje čine dijelovi katastarskih parcela 1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni "E", blok 20, po DUP-u "Čanj II", Opština Bar

Urbanističko tehnički uslovi dati su u prilogu II.

Idejnim rešenjem predviđena je fazna izgradnja kompleksa, koja je uslovljena karakteristikama terena na lokaciji. Predviđene su ukupno 3 faze gradnje, sa pratećim podfazama i to:

- Faza 1A - Osnovni objekti 2,3 i 4 i restoran sa komunikacionim jezgrom
- Faza 1B - Osnovni objekat 1
- Faza 2A - Depadansi 1,2 i 3
- Faza 2B - Depadansi 4 i 5
- Faza 3 - Sportski tereni

Šema rasporeda objekata na lokaciji dat je na slici 3.



Slika 3. Šema rasporeda objekata na lokaciji

Koncept projekta

Atraktivna lokacija u samom centru naselja Čanj, direktan izlaz na obalu i šetalište, i veoma zahtjevna konfiguracija terena uslovice su arhitektonsko i funkcionalno oblikovanje turističkog kompleksa kategorizacije 5 zvijezdica. Kompleks je inkorporiran u morfologiju terena kako bi u što manjoj mjeri narušio prirodne vrijednosti lokacije, a sa druge strane omogućio valorizaciju i afirmaciju čitavog naselja, kao hotel visoke kategorije sa raznovrsnim dopunskim sadržajima ali i pojedinačnim objektima - depadansima sa apartmanima.

Predmetna lokacija je podijeljena tako da sve zone imaju različit vizuelni identitet a funkcionalno djeluju kao jedinstvena cjelina povezana horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Saobraćajnice koje spajaju zone kompleksa ujedno definišu zoniranje kompleksa. Tri zone su se lokacijski i funkcionalno izdvojile : hotel sa centralnom garažom, objekti sa apartmanima (depadansi) i sportski tereni.

Centralni motiv kompleksa predstavlja osnovni objekat hotela, koji je pozicioniran na samom uglu parcele, i zbog takvog položaja i svojih sadržaja ujedinjuje ostale zone u arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu.

Postojećom saobraćajnicom se pristupa centralnoj garaži, koja je projektovana da podmiri zahtjeve čitavog kompleksa (hotela i depadansa) a postoji i mogućnost da se jedan dio garaže pretvori u javnu garažu. Do garaže saobraćajnica je javnog karaktera, a od nje je isključivo za korisnike kompleksa sa kontrolisanim ulazom.

Saobraćajnica koja se od garaže nastavlja u naselje jedimenzionisana kao servisna i saobraćajnica za interventa vozila. Ova saobraćajnica ujedno predstavlja i fizičku razdjelnicu objekata sa većom gustinom stanovanja (donja zona) i depadansa u iznad ulice koji su predviđeni kao luksuzniji objekti manje gustine stanovanja sa većim stepenom individualnosti i dodatnim sadržajima (privatni plato sa bazenom).

Objekti sa apartmanima izlaze i na donju saobraćajnicu koja prolazi naseljem što je uslovalo da se u prizemlju pojave i komercijalni sadržaji. Ostale komunikacije bilo horizontalne ili vertikalne predstavljaju vezu između samih zona kompleksa i privatnog su karaktera. Svim zonama je omogućen pješački, biciklistički pristup i pristup golf vozilima. Svi objekti su projektovani tako da u što većoj mjeri iskoriste nagib terena, kaskadno se povlače što omogućava neometane vizure za sve korisnike. Arhitektura i forma su svedenih modernih linija, sa ravnim krovovima koji su iskorišćeni za dodatno ozelenjavanje lokacije. Primjenjeni

su prirodni, lokalni materijali kamen i drvo, kao i velike staklene površine koje omogućavaju maksimiziranje vizura ka prirodnom ambijentu. Kaskade su iskorišćene za zelene površine a sami potporni zidovi su materijalizovani u kamenu, kako bi se što manje promjenio prirodni ambijent.

Objekti u kompleksu

Osnovni objekat

Osnovni objekat sastoji se od 4 zasebna objekta međusobno spojena toplim vezama.

Osnovni objekat 1 kao centralni motiv kompleksa pozicioniran je na uglu parcele, dok se preostala 3 objekta nalaze ispod glavne saobraćajnice. Arhitektonska forma je svedena i prati konfiguraciju terena. Spratnost objekta je S+P+8 i funkcionalno je uvezan sa četvoroetažnom podzemnom garažom spratnosti 4 etaže i ukupnog kapaciteta 285 mjesta.

Prizemlje ovog objekta nalazi se na podignutoj saobraćajnoj petlji (konstrukciji) iznad garaže, dok glava saobraćajnica prolazi ispod nje, na nivou suterena.

Recepcija je projektovana sa duplom visinom i galerijom na pojedinim djelovima. Ugaona pozicija, dupla visina i staklena fasada omogućavaju nesmetane vizure ka moru. Recepcija i kolonada sa jugozapadne strane, oblikovno djeluju kao postament, sa koga se izdiže korpus hotela, koji je mekših,

zaobljenih linija, sa spratovima koji se kaskadno povlače. Kubusi formom i materijalizacijom korespondiraju sa apartmanskim objektima i vilama, a ravni krovovi su ozelenjeni. Sobe imaju orijentaciju jug, jugoizapad, jugoistok i sve imaju pogled ka moru. Sobe su po strukturi dvokrevetne. Dva bazena su pozicionirana na platou sa jugozapadne strane objekta kako bi im se omogućila vizura ka moru i maksimalna osunčanost. "Spa i wellness" zona je namjenjena za goste hotela i sve korisnike naselja. Zato ima poseban ulaz i prijemni dio za korisnike koji nisu gosti hotela, i direktnu vezu sa internom saobraćajnicom u naselju. U okviru ove zone predviđen je zatvoreni bazen, saune, sobe za masažu i relaksaciju, tuševi, sanitarne i pomoćne prostorije.

Na prizemlju se nalazi i kongresni centar koji ima nezavisan ulaz sa pripadajućim pomoćnim prostorijama, i može da se koristi u okviru hotela i kao zasebna cjelina.

Sportski tereni su smješteni u zaleđu hotela, na sjeveroistočnom dijelu parcele. Imaju direktnu saobraćajnu vezu sa hotelom i apartmanima. Predviđeni su tereni za košarku i tenis, a predviđen je i otvoreni bar, sa svim pomoćnim i pratećim sadržajima.

Tehnički ulaz i ulaz u garažu su na nivou suterena, odakle se sistemom polunivoa spušta na preostle podzemne etaže garaže koja je dijelom otvorena i terasasto postavljena tako da prati pad terena. Garaža ima 2 ulazno izlazne rampe na najvišoj i na najnižoj etaži, čime je omogućena kružna veza, i takođe omogućava da se garažca može podjeliti u 2 zone sa odvojenim ulazima.

Iz garaže je sistemom vertikalnih komunikacija moguće direktno pristupiti u centralni hol hotela i susjedne objekte (osnovni objekti 2 i 3). Takođe se iz garaže pješačkom rampom može pristupiti do gornjeg trga, a od njega se panoramskim liftovima spušta na trg sa fontanom i promenadom. Čime je čitav kompleks funkcionalno uvezan sistemom pješačkih komunikacija.

Osnovni objekti 2 i 3 nalaze se na jugoistočnoj strani parcele i osim apartmana imaju i javne sadržaje u vidu poslovnih prostora u nivou prizemlja. Ispred lokala napravljena je kolonada koja ove objekte uvezuje sa susjednim restoranom i pripadajućim komunikacionim jezgrom koje spaja donji trg sa saobraćajnicom koja je na većoj koti. Na ovaj način stvorena je zona bogata javnim i komercijalnim sadržajima koja predstavlja ulaznu zonu u kompleks.

Depadansi 1,2 i 3

Ovi objekti sa apartmanima se nalaze u donjoj zoni, tj zonama ispod saobraćajnice. To su 3 objekta sa većom gustinom stanovanja. Prizemnom etažom izlaze na javnu saobraćajnicu, dok se sa posljednje etaže izlazi na gornju saobraćajnicu.

Apartmani su po strukturi predviđeni kao studio apartmani, ali i jednosobni, dvosobni i trosobni. Apartmani koji su na prizemlju sadrže i privatno, ograđeno dvorište. Krov je ravan i ozelenjen. Orijentacija objekata je jugozapad.

Depadansi 4 i 5

Druga zona objekata sa apartmanima nalazi se iznad glavne saobraćajnice i predstavlja ekskluzivniju zonu. Osim apartmana ovi objekti imaju i zajedničke sadržaje u vidu zasebne podzemne garaže i javnog platoa sa bazenom samo za korisnike ovih apartmana na nivou prizemlja.

Apartmani su po strukturi predviđeni kao studio apartmani, ali i jednosobni, dvosobni i trosobni. Apartmani koji su na prizemlju sadrže i privatno, ograđeno dvorište.

Orijentacija objekata je jugozapad.

Ukupne površine objekata prikazane su u tabeli 2.

Tabela 1. Površina objekta po fazama

OBRAČUN POVRŠINA			TOTAL				
			S.J.		POVRŠINE		
			SOBE	APART	NRA (NETO)	LA (BRGP)	
GARAŽA					8,738.56	9,193.40	
FAZA 1	FAZE						
	OSNOVNI OBJEKAT	1B	OSNOVNI OBJEKAT-HOTEL	236	8	20,409.28	22,648.61
		1A	OSNOVNI OBJEKAT 4		39	3,184.99	3,741.24
		1A	OSNOVNI OBJEKAT 2		34	5,825.17	6,969.30
			OSNOVNI OBJEKAT 3		34		
		1A	RESTORAN			346.19	385.28
		Σ		236	115	29,765.63	33,744.43
FAZA 2	DEPADANSI	2A	DEPADANS 1	33	2,953.42	3,473.25	
			DEPADANS 2	33	2,953.42	3,473.25	
			DEPADANS 3	39	3,184.99	3,741.24	
			Σ	105	9,091.83	10,687.74	
	2B	DEPADANS 5	15				
		DEPADANS 6	15				
		Σ	30	2,882.52	3,411.96		
Σ			135	11,974.35	14,099.70		
TOTAL (UTU _{max.} =47,925.95)			236	250	41,739.98	47,844.13	
TOTAL (sa garažom)					50,478.54	57,037.53	

Konstrukcija i materijalizacija

Predviđa se armirano-betonska skeletna konstrukcija sa centralnim armiranobetonskim jezgrom koje prima uticaje horizontalnih sila.

Armirano betonski zidovi i stubovi su raspoređeni u skladu sa zahtjevima arhitekture, uz zadovoljenje nosivosti i stabilnosti konstrukcije, kao i njenih dinamičkih karakteristika, što je naročito od značaja u uslovima propisane visoke seizmičnosti na lokaciji.

Fasada

Fasada objekata u kompleksu izvodi se u kombinaciji staklenih površina, kamenih fasadnih obloga, demit fasade kao i fasadnih obloga u boji i teksturi drveta. Postamenti objekata oblažu se kamenom grublje obrade, dok su ostale etaže u demit fasadi. Poslednja, povučena etaža oblaže se fasadnim panelima koji oponašaju drvo. Velike staklene površine su u vidu zid zavjese, dok su balkonska vrata dvokrilna ili višekrilna sa kliznim sistemom otvaranja.

Krovovi

Predviđeni su kao ravni prohodni sa nivoom slivnih ravni, i betonskim pločama kao završnom obradom, u djelovima gdje je predviđeno da krovovi budu prohodni i u funkciji smještaja potrebnih tehnoloških uređaja za neometano funkcionisanje objekata, kao i solarnih panela.

Ostale slobodne površine krovnih ravni predviđaju se kao zeleni intenzivni krovovi: sloj zemlje (od najmanje 15 cm) i širi izbor biljnih vrsta koje se mogu gajiti, od travnjaka do ukrasnih žbunova i poluodraslog drveća, sa potrebnim sistemom za navodnjavanje kao i krovovi sa kosim ravnim površinama.

Ukopani zidovi

Ukopani zidovi su od nosećeg dijela armiranog betona debljine 20 cm, gdje je sa spoljašnje strane postavljena hidroizolacija, koja je zaštićena čepičastom folijom ili zidanjem betonskim blokovima.

Pregradni zidovi

Pregradni nenoseći zidovi su predviđeni da budu zidani ili montažni u zavisnosti od prostora koje pregrađuju, funkcije zida i drugih posebnih zahtjeva. i to: od lakih betonskih blokova (porobeton i sl), kao i od šupljih opekarskih blokova debljine 10, 15 ili 20 cm, odnosno obostrane dvoslojne gipskartonske ploče na podkonstrukciji ukupne debljine 15 cm.

Svi zidani zidovi se završno obrađuju malterisanjem produžnim malterom $d=2$ cm, bojenjem ili poludisperzivnim bojama ili visokokvalitetnim perivim disperzivnim bojama ili oblaganjem: kamenim pločama, pločama granitne keramike ili keramičkim pločicama, a sve u zavisnosti od funkcije i namjene prostorije.

Unutrašnja stolarija

Sva unutrašnja vrata u zavisnosti od položaja i funkcije se izrađuju kao jednokrila ili dvokrila, obična, protivpožarna ili protivdimna. Predviđeno je da se ugrađuju mokrim postupkom, da su duplo šperovana bojena u tonu po izboru projektanta opremljena okovom visoke klase.

Fasadni otvori

Prozorski otvori na fasadi, spoljne fasadne pregrade u vidu zid zavese, žaluzine za zaštitu od sunca, unutrašnje zastakljene pregrade sa vratima ili bez, stepenišne ograde i drugo, predviđeni su od aluminijumske bravarije.

Limarija

Sve opšivke prozorskih sokli, nazidaka i instalaterskih kanala na krovu su od aluminijumskog ravnog lima, bojenog u tonu po izboru projektanta.

Bravarija

Spoljašnje i unutrašnje ograde, pune i zastakljene unutrašnje i spoljne pregrade, kao i čelične podkonstrukcije predviđena je od crne bravarije u skladu sa zahtjevima pojedinih prostora u pogledu završne obrade i protivpožarnih zahtjeva.

Pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Primenjeni su standardi obaveznih elemenata pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika, elementi pristupačnosti samostalnog života, u skladu sa važećim Pravilnikom.

Situacioni plan turističkog kompleksa dat je u prilogu III.

Instalacije

Sve cjeline u okviru hotelskog kompleksa su opremljene instalacijama jake i slabe struje, termotehničkim i mašinskim instalacijama i instalacijama vodovoda i kanalizacije.

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Bar, a napajanje će se vršiti sa dvije trafostanice koje će biti izgrađene za potrebe kompleksa.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten u posebnoj prostoriji u garaži osnovnog objekta 1.

U objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana. U objektima su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: Sistema detekcije i dojave požara, sistema CO detekcije u garaži, SKS-a; IP videointerfonskog sistema, sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala, sistema ozvučenja i protivprovale.

Instalacije će biti urađene u svemu prema tehničkim propisima i sa standardnim materijalom.

U objektima su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grijanje i klimatizacija apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
- ventilacija garaže.

U prostorijama objekta predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

Priključenje kompleksa na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, prema uslovima izdatih od strane JP „Vodovod i kanalizacija” Bar.

U okviru kompleksa biće izgrađena vodovodna mreža za snabdijevanje objekata sanitarnom i protivpožarnom vodom.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

U okviru kompleksa biće izgrađena mreža fekalne kanalizacije.

Sanitarne vode iz svih objekata preko novoizgrađene mreže fekalne kanalizacije odvođiće se u javnu kanalizacionu mrežu.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanizacioni sistem propuštace se kroz separator gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoću novoizgrađene mreže atmosferske kanalizacije, pošto nisu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u uličnu kanalizaciju.

Otpad

Materijal od iskopa za temeljenje objekata, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekata, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnom punktu u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Izgradnja turističkog kompleksa u Čanju neće predstavljati značajniji izvor zagađivanja životne sredine.

Svi efekti se ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje turističkog kompleksa i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju,

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Potencijalni negativni uticaj u toku izgradnje objekta na vegetaciju se ogledaju kroz određene građevinske intervencije u prostoru u neposrednom okruženju objekta koje mogu uticati negativno na pojedine biljne vrste.

Međutim, u cilju eliminisanja negativnog uticaja na vegetaciju, odnosno očuvanja postojeće zelene siluete na lokaciji, projektom uređenja prostora je predviđeno ozelenjavanje slobodnih površina.

Materijal od iskopa, kao i građevinski otpad koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće odvojeno kontrolisano sakupljani, a nadležno preduzeće će ih redovno transportovati na za to predviđene lokacije, shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) i Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).

Kao posljedica eksploatacije objekta mogu se javiti određeni uticaji na životnu sredinu, koji nijesu posebno značajni, jer ne mogu dovesti do poremećaja životne sredine.

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Rad dizel agregata (koji će raditi samo u slučaju nestanka električne energije), preko emisiju produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja buke neće biti izražen.

Turistički kompleks će biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separator gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da i one neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju, biće obezbijeđeno u kontejnerima, pa samim tim neće biti posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

Uticaji na ostale segmente životne sredine u toku eksploatacije objekta kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

Do najvećeg negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorenu burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18 i 63/18).

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Pored akcidentnih situacija koje se mogu javiti u toku izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa od ostalih uticaja treba izdvojiti zauzimanje veće površine zemljišta i izmjenu lokalne topografije, što može negativno uticati na promjenu slike predjela i identitet ove lokacije.

Tokom izgradnje turističkog kompleksa, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, buke i vibracije, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokaliu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenje neće biti.

Funkcionisanje projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u javnu fekalnu kanalizaciju, dok se vode od pranja garaže koje mogu biti onečišćene naftnim derivatima i motornim uljem preko separatora odvede u uličnu kanalizaciju.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od rušenja postojećeg objekta, iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16) i Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Projekat neće dovesti do većih socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja, prije svega u toku turističke sezone, stanovati i raditi veći broj ljudi.

Lokacija i njena okolina nije zaštićena po bilo kom segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati veće štetne posljedice.

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja turističkog kompleksa u Čanju, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na ovom dijelu crnogorskog primorja.

Zbog svoje specifičnosti i mjesta lokacije, turistički kompleks, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih tehničkom dokumentacijom, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene tehničkom dokumentacijom

Mjere zaštite životne sredine predviđene tehničkom dokumentacijom proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zasite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje turističkog kompleksa

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetera i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.

-
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekata poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
 - Planom uređenja terena sa aspekta ozelenjavanja akcenat dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta. Formiranje zelenih površina oko objekata je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada turističkog kompleksa

Mjere zaštite životne sredine u toku eksploatacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku 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 kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13),
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlašćenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada.
- Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlašćenom firmom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju prostora.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremenou zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu turističkog kompleksa u Čanju, Opština Bar, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu turističkog kompleksa korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18 i 63/18).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl. list CG” br. 02/07).
- Pravilnik 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 kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).

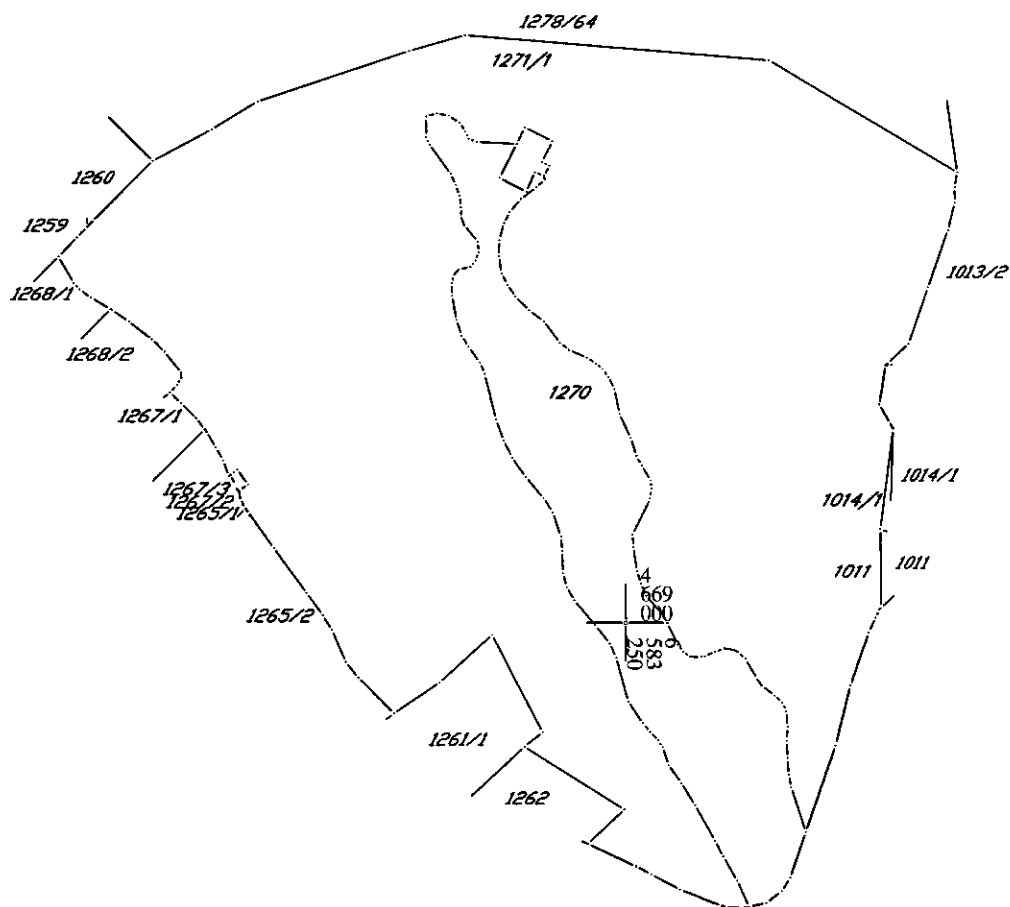
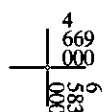
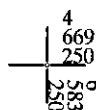
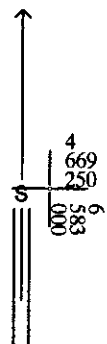
Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje turističkog kompleksa



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA


Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

DOO "ČANJ INVESTMENT"
 Primljeno-Predato
 Broj 4
 Podgorica, 26.03 2019god.

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora OPŠTINA BAR Sekretarijat za uređenje prostora</p> <p>Broj: <u>07-352/19-37</u> <u>Bar, 22.03.2019. godine</u></p>	
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, postupajući po zahtjevu d.o.o. »Čanj Investment« iz Podgorice, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (87/18) i DUP-a »Čanj II« (»Sl.list CG«-Opštinski propisi br. 39/13) izdaje:</p>	
3	<p align="center">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje objekata na urbanističkim parcelama UP 6, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21, u zoni »E«, blok 20, po DUP-u »Čanj II«. Katastarske parcele broj 1270 i 1271/1 KO Mišići, ulaze u sastav predmetnih urbanističkih parcela.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija (katastarske parcele koje čine predmetne urbanističke parcele, površina urbanističkih odnosno dijelova urbanističkih parcela - lokacije na kojoj se grade objekti) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane licencirane geodetske organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog Ministarstva.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>d.o.o. »Čanj Investment« iz Podgorice</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Čanj II«, katastarske parcele broj 1270 i 1271/1 KO Mišići, prikazana u grafičkom prilogu »Postojeće korišćenje prostora«.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije Površine za turizam, a u skladu sa grafičkim prilogom »Plan namjene površina«.</p>	

Detaljne namjene na prostoru u zahvatu Plana su:

Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

- Turistički kompleks podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Turistički kompleks (T1) podrazumijeva izgradnju objekata hotela, vila –depadansa, kongresnih, spa, club resort hotela i sl. U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%. Izgradnja ovih objekata se preporučuje na uglavnom neizgrađenim površinama izuzetno na izgrađenim koje su predviđene za rušenje.
- Turističko naselje podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Turističko naselje (T2) podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Preporučuje se izgradnja hotela ili turističkog naselja kao i izgradnja poslovnih objekata namjenjenih ugostiteljstvu, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa min kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom, javnim restoranom sa kuhinjom. Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Pored smještajnog kapaciteta turističko naselje mora imati i centralnu recepciju i hol kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Ovakav karakter turističkog kompleksa omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od kupališne sezone. Preporučuje se izgradnja hotela i turističkih naselja, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Urbanistički parametri turističkih kompleksa i turističkog stanovanja se utvrđuju prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede (broj ležaja/površina urbanog zelenila).

Na površinama za turizam mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. Za smještaj turista.

- Hoteli (T1)
- Turistička naselja (T2)
- Moteli, organizovani i privremeni kampovi-kuće, omladinski hosteli, odmarališta u okviru (MN);

2. Za pružanje usluga hrane i pića;

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno tj namjeni, mogu se planirati:

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju, posjetilaca)M
- Stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

HOTEL –T1

Pretežna namjena (85% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije dok ostalih 15% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti isl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.

Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: hotelske sobe i hotelski apartmani Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Treba obezbijediti dopunske sadržaje u rangu hotela od četiri zvjezdice (wellness i spa centar, sportski tereni, bazeni, zabavni sadržaji i sl.)

Hoteli visoke kategorije dijele se, u zavisnosti od vrste usluga koju pružaju, dijele na više tipova. Međutim, cilj je da hoteli rade tokom cijele godine i privlače turiste različitih interesovanja.

Neophodno je obezbijediti 80 m² parkovskih površina po ležaju kako bi se ostvario standard hotela sa 4 zvjezdice, odnosno 60m² za hotel sa tri zvjezdice. Ukoliko nije moguće ostvariti potrebnu parkovsku površinu po ležaju treba smanjiti broj ležajeva.

Za parcele sa namjenom H1 investitor može pitanje potrebnih zelenih površina riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim propisima /npr učešće i izgradnji javnih parkova isl).

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

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju. Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene uz hotel, ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Detaljni uslovi za svaku UP dati su u analitičkim pokazateljima – tabelarno.

T1-HOTEL,VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T1

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T1 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

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

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku I tehnološku cjelinu.

TURISTIČKO NASELJE T1

Na urbanističkim parcelama čija je namjena T1 moguće je planirati objekte turističke namjene- turističko naselje. Turističko naselje je specifična vrsta turističkog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Turističko naselje je planirano na način da se u jednom od objekata planira recepcija sa restoranima dok se u ostalim objektima planiraju smještajni kapaciteti kao depandansi turističkog naselja.

Planiranjem sekundarne saobraćajne mreže koja opslužuje samo turističko naselje stvorili su se uslovi za formiranje turističkog naselja, na blagoj istočnoj padini, kao nezavisne, intimne izgrađene strukture namijenjene elitnom porodičnom odmorišnom turizmu.

Preporuka je da se garažiranje rješava u sastavu objekata kako bi se sačuvalo postojeće zelenilo i kako bi zauzetost na nivou parcele bila manja. Zelenim prodorim sa stepeništem koja su postavljena kroz turističko naselje ostvaruje se veza cjelokupnog naselja sa zelenim zaledjem- šuma i makija.

Turističko naselje se sastoji od većeg broja urbanističkih parcela koje predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Prilikom izdavanja uslova za turističko naselje potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje za sve parcele sa namjenom TN.

T2- HOTEL

Namjena parcela sa oznakom T1 je hotel.

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

Preporuka je da se u prizemljima hotela predvide javni sadržaji kako bi se održao kontinuitet ulice i omogućila disperzija pratećih sadržaja na cijelu teritoriju zone 2.

Parcele na kojima je planirana namjena T1 se nalaze na lokacijama koje su na u najvećoj mjeri na ravnom i neizgrađenom terenu.

T2- HCTEL, VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T2.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T2 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

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

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

7.2.	Pravila parcelacije
	<p>U okviru zahvata Plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i>.</p> <p>Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole.</p> <p>Za svaku urbanističku parcelu, pojedinačno su dati urbanistički pokazatelji i kapaciteti (tekstualni dio Plana, poglavlje 4 -Analitički podaci).</p> <p>Kod urbane komasacije kada se udružuju dvije ili više parcela na kojim će se graditi novi objekat novoformirana parcela se može odrediti u skladu sa uslovima iz Plana pod uslovom da površina iste ne može biti manja od 600m² pod sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da je za istu obezbijeđen pristup sa javne saobraćajnice, i - da je obezbijeđena saglasnost svih vlasnika zemljišta na jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu. <p>Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta.</p> <p>Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.</p> <p>Građevinske linije su date u odnosu na regulacionu liniju s tim da prema unutrašnjim kolsko - pješačkim, pješačkim i drugim javnim površinama udaljenost ne može biti manja od 3 m od ivice istih, osim u slučaju kada se graniči za zelenim površinama gdje udaljenost može iznositi 1,5m.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije, kao i građevinske linije na koje se mora postaviti 50% fasade objekta kako bi se formirao ulični front.</p> <p>Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).</p> <p>Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene</p> <p>Na grafičkom prilogu Plan oblika prikazani oblici nijesu obavezujući.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju. kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.</p>

	<p>Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 60% njene površine i mora biti u garanicama zone za gradnju. U slučaju udruživanja UP građevinska linija prema ulici ili javnoj površini ostaje ista ali se GL međusobna briše odnosno utvrđuje se u odnosu na ostale susjede.</p> <p><u>Regulaciona linija</u> je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu <i>Plan saobraćaja</i>. Regulaciona linija je granica, u smislu korišćenja, između javnih površina i površina za druge namjene.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p>Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.</p> <p>Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.</p> <p>Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. • mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. • kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. • pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. • kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. • preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. • moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili

blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Sve postojeće javne zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim nemjenama i raspoloživim prostorom.

Gradsko i prigradsko zelenilo međusobno se povezuje drvoredima koje koji su planirani u svim zonama gde su to dozvoljavali širina trotara, ili u okviru javnih zelenih površina, ali van regulacije saobraćajnica, tako da preuzimaju funkciju uličnog drvoreda. Prigradsko zelenilo čine makija, maslinjaci, šumske kulture, zeleni pojas duž drumskih saobraćajnica i u okviru istih gdje postoje veći šumski kompleksi i maslinjaci mogu se urediti šetališta, izletišta i sl.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli):

Čine ga površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa propisanim mjerama njege, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- 40 % od ukupne površine parcele treba da zauzimaju zelene nezastrote površine, realizovane na poroznom tlu, bez podzemnih etaža. Normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje“) po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (maksimalna zauzetost podzemnih etaža u okviru parcele je 60%), zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina
- eksluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td.,
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi površine oko objekta hotela mogu biti urenene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoscoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima, ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.

	<p>Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele. planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi se ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni vrste i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.</p> <ul style="list-style-type: none"> • posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka • predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina • ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, • Ukoliko je nemoguće realizovati zauzetost pod zelenim površinama propisanu ovim planom, obaveza je da se iste realizuju u istom procentu u odnosu na sopstvenu parcelu, u okviru Površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) tipa park (P) ili PU (pešačka ulica- zeleni koridori). <p>Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Prilikom realizacije Planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list RCG«, br. 49/10).</p> <p>Zbog slabe arheološke istraženosti područja, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljnjeg postupka.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13).</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE</p>
	<p>/</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p>
	<p>/</p>
15	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>
	<p>/</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p>
	<p>Moguća je fazna realizacija, koja će biti data u Idejnom arhitektonskom rješenju</p>

17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU U svemu prema izvodu iz DUP-a »Čanj II«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura. Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu <u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja; - Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu <u>Hidrotehnička infrastruktura:</u> Za buduće – planirano stanje koje je značajno, jasno je da se prostor navedenog DUP-a mora pojačano opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija. Vodovodnu mrežu neophodno razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala Sistem mreže fekalne kanalizacije takodje je neophodno izvesti duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata sa kvalitetnim priključenjem na osnovne objekte sistema fekalne kanalizacije Bar. Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, uz slabo porozan teren, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda i regulisanjem postojećih.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema izvodu iz DUP-a "Čanj II", grafički prilog "Plan saobraćajne infrastrukture" . Planirane saobraćajnice definišane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orijentacione a konačne će biti definišane projektnom dokumentacijom i kada se uradi kvalitetna geodetska podloga.

	<p>Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački saobraćaj.</p> <p>U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.</p> <p>Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.</p>
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p style="text-align: center;">/</p>

Tabela za obračun prostornih kapaciteta za sve namjene

Oznaka namjene	NAMJENA	PLAN				
		MAX indeks zauzetošći	MAX indeks izgrađenosti	max spratnost objekta	min potreban broj PM /GM	Min veličina UP
T1	Turistički kompleksi i Hoteli	Od 0,3 – 0,4	Od 1,5-1,8	P+4 /P+8 na repernim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio) 1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	600 m ²
T2	Hotel, vile, moteli, turistička naselja	Od 0,3 – 0,4	Od 1,2-1,5	P+3 /P+7 na repernim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio) 1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	500 m ²
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE					
	Oznaka urbanističkih parcela	UP 6, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 15, UP16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20 i UP 21, u zoni »E«, blok 20.				
	Površina urbanističkih parcela	UP 6 = 402.78 m ² UP 9 = 4 165.21 m ² UP 10 = 3 637.56 m ² UP 11 = 1 757.55 m ² UP 12 = 956.72 m ² UP 15 = 4 527.38 m ² UP 16 = 3 272.46 m ² UP 17 = 4 105.07 m ² UP 18 = 3 033.04 m ² UP 19 = 2 174.24 m ² UP 20 = 7 827.23 m ² UP 21 = 1 671.03 m ²				

Maksimalni indeks zauzetosti	UP 6 = 0.30 UP 9 = 0.30 UP 10 = 0.30 UP 11 = 0.30 UP 12 = 0.30 UP 15 = 0.30 UP 16 = 0.30 UP 17 = 0.30 UP 18 = 0.30 UP 19 = 0.30 UP 20 = 0.40 UP 21 = 0.30
Maksimalni indeks izgrađenosti	UP 6 = 0.60 UP 9 = 1.20 UP 10 = 1.20 UP 11 = 1.20 UP 12 = 1.20 UP 15 = 1.20 UP 16 = 1.20 UP 17 = 1.20 UP 18 = 1.20 UP 19 = 1.20 UP 20 = 1.60 UP 21 = 1.20
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	UP 6 = 241.67 m ² UP 9 = 4 998.25 m ² UP 10 = 4 365.07 m ² UP 11 = 2 109.06 m ² UP 12 = 1 148.06 m ² UP 15 = 5 432.86 m ² UP 16 = 3 926.95 m ² UP 17 = 4 926.08 m ² UP 18 = 3 639.65 m ² UP 19 = 2 609.08 m ² UP 20 = 12 523.57 m ² UP 21 = 2 005.24 m ²
Maksimalna spratnost objekata	UP 6 = 2 UP 9 = 4 UP 10 = 4 UP 11 = 4 UP 12 = 4 UP 15 = 4 UP 16 = 4 UP 17 = 4 UP 18 = 4

		UP 19 = 4 UP 20 = 4 UP 21 = 4
	Maksimalna visinska kota objekta	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a "Čanj II" - grafički prilog „Plan nivelacije i regulacije”. <u>Nivelacija</u> se bazira na postojećoj nivelaciji terena. <u>Visinska regulacija</u> definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.</p> <p>Etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže ne ulaze u obračun visina.</p> <p><i>Suteran</i> je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).</p> <p><i>Prizemlje</i> je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prva etaža iznad suterena.</p> <p><i>Sprat</i> je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.</p> <p><i>Potkrovlje</i> je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi (visina prema važećim propisima) Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterani i potkrovlja se uračunavaju u skladu sa posebnim propisima, koji su primjenjivani prilikom izrade planskog dokumenta.</p>
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine

	<p>obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima, kako je dato u odjeljku o saobraćaju. Ukoliko drugačije nije rečeno, pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil/2.5x5m/.</p> <p>Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50 PGM - za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m² površine 10 PGM - za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM . <p>U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranje je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine ukoliko postoji takva odluka (npr.učešće u izgradnji javnih parkirališta,javne garaže, i dr).</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Izgradnja objekata je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.</p> <p>Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Plan potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.</p> <p>Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za sve objekte je preporučeno korišćenje autohtonog,prirodnog kamena (blok ili

rezane ploce) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.

- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama

- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk

- formu objekata prilagoditi topografiji terena

- objekte prilagoditi klimatskim uslovima

- koristiti autohtone materijale i vegetaciju

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje), kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m.

Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste predložene u odjeljku teksta *Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje* sa sadnicom visine 3-5m i propisanog obima stabla.

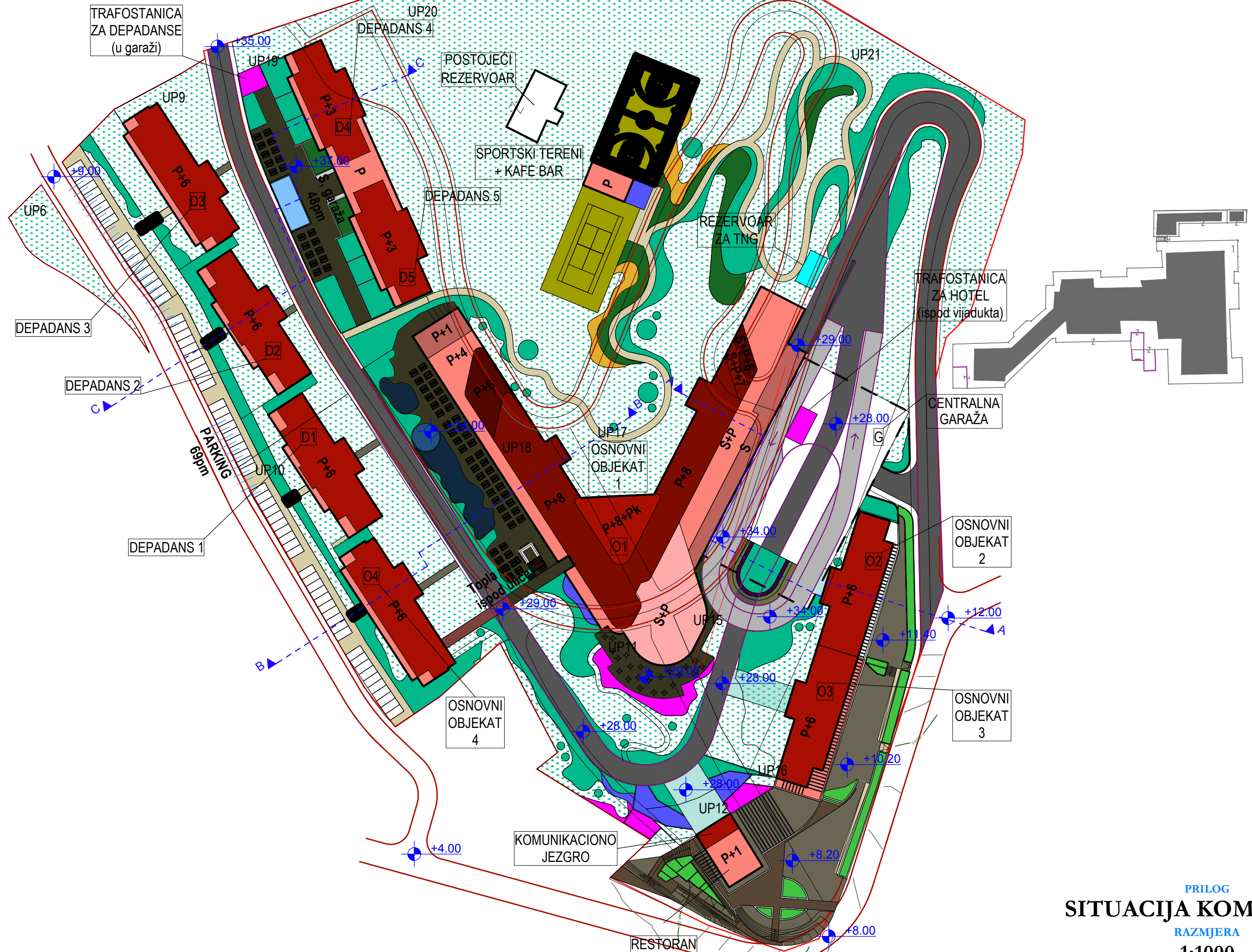
Sastavnideotehničkedokumentacijejeiprojekat pejzažnearhitekturenapripadajućojlokaciji.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao slobodan prolaz uz more i bujice, te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, natkrivene terase na terenu, stepeništa, erkeri, balkoni, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m /izuzetno 1.5m/ prema susjedu). 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

	<p>štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p> <p>Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isto potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.</p> <p>Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora na način da se posude za odlaganje komunalnog otpada smještaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogradaženoj zidom ili živom ogradom.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, rećkirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zraćenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasićni solarni kolektori) i za proizvodnju elektrićne energije (fotonaponske ćelije).</p> <p>U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunćanja, jer se i pasivni dobici toplote</p>

		moraju regulisati i optimiziovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalni savjetnik, Branko Orlandić dipl.ing.arh.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik II, Branko Orlandić dipl.ing.arh
24	V.D. Sekretara: Nikoleta Pavićević spec.sci.arh. <i>N. Pavićević</i>	Potpis ovlaštenog službenog lica <i>GrnM</i> <i>[Signature]</i> 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PRILOG
SITUACIJA KOMPLEKSA
 RAZMJERA
 1:1000