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

INVESTITOR: **„OTRANT STAR" d.o.o. - BAR**

OBJEKAT: **TURISTIČKO NASELJE T2 „INEKS ZLATNA OBALA - 5 *"**

LOKACIJA: **SUTOMORE, OPŠTINA BAR**

april 2021. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Podaci o nosiocu projekta:	**„OTRANT STAR" d.o.o. - Bar**
Odgovorno lice:	**Dejan Đurović**
PIB:	**03282503**
Kontakt osoba:	**Dejan Đurović**
Adresa:	**Zlatna Obala BB, 85355 Sutomore**
Broj telefona:	**069/469-219**
e-mail:	**office@otrantstar.com**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **TURISTIČKO NASELJE T2 „INEKS ZLATNA OBALA - 5*"**

Lokacija: **SUTOMORE, OPŠTINA BAR**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija Turističkog naselja T2 „Ineks zlatna obala" nalazi se na juoistočnom dijelu Sutomora, između magistralnog puta Petrovac-Bar i morske obale, odnosno na urbanističkim parcelama UP 16a i UP 16b , koje čine katastarske parcele br. 2411 i 2413 KO Sutomore, u zahvatu Državne studije lokacije „Sutomore - sektor 53", Opština Bar.

Površina UP 16a iznosi 5.355,02 m^2, a površina UP 16b iznosi 30.312,29 m^2, što ukupno iznosi 35.667,31m^2.

Položaj lokacije turističkog naselja u Sutomoru prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njene uže okoline.

Postojeće turističko naselje „Inex Zlatna obala" se sastoji od grupacije vila, objekta recepcije sa platoom za parkiranje ispod kojih se nalazi podzemna etaža koju čine tehničke prostorije, administracija i parkiranje.
Centralni objekat hotela koji se nalazio uz samu obalu je srušen. Cijelo naselje nalazi se na padini koja se pruža od magistralnog puta Budva-Bar pa sve do obale. Na ovom prostoru u paralelnim linijama prema moru kaskadno su postavljene turističke vile. Sve vile su međusobno povezane pješačkim stazama i stepenicama, a teren oko vila iznivelisan potpornim zidovima sa velikim zelenim površinama i bujnom vegetacijom.
Komleksom dominira centralno pozicionirana zaravan koja se sastoji od dvije terase,jedne sa otvorenim bazenom i platoom za sunčanje a druga na visočijoj koti do koje vodi sekundarna servisna saobraćajnica.

Glavni pristup kompleksu omogućen je u najvišoj koti, objektom koji se nalazi uz samu magistralu Budva-Bar. Objekat čini velika recepcija sa platoom za parkiranje saobraćajno povezanim sa magistralnim putem Budva-Bar. Ispod cijelog platoa i recepcije nalazi se podzemna etaža u okviru koje se nalaze tehničke prostorije i parkiranje.

Slika 1. Položaj lokacije turističkog naselja „Inex Zlatna obala" u Sutomoru (označen strelicom)

Slika 2. Lokacija turističkog naselja „Inex Zlatna obala"
(između magistralnog puta Petrovac- Bar i morske obale

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 (terra rossa) posmuđena na karbonatima vrlo plitka, a u njenom okruženju različite vrste smeđih zemljišta
U geološkoj građi, šireg područja istraživanja, učestvuju raznovrsni sedimenti trijaske, jurske, kredne i kvartarne starosti. Područje pripada geotektonskoj jedinici Budvansko-Barska zona.
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. Glavatović 1982) predmetna lokacija je pozicionirana u zoni IX stepena EMS 98 skale.

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.

Bogat floristički i vegetacijski diverzitet, jedna je od odlika primorskog dijela Crne Gore, kojem pripada i predmetna lokacija.
Neposredno uz lokaciju nalazi se Sutomorska plaža koja je rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine stavljena pod zaštitu kao rezervat prirodnog predjela ukupne površine 4 ha.
Ova prirodna dobra imaju veliki značaj za očuvanje kvaliteta životne sredine Sutomora i Čanja, kao I za očuvanje i regulaciju klime.

Lokacija i njeno okruženje pripadaju priobalnom relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca u mnogome povećava, zvog njegove atraktivnosti, kao i velikog broja smještajnih kapaciteta.

Postojeće turističko naselje „Inex Zlatna obala" posjeduje sve infrastrukturne objekte prilazne saobrađajnice, elektroenergetsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i TT mrežu.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, Nosiocu projekta su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 07-014/20-107 od 25. 03. 2020. godine za izradu tehničkr dokumentacije za rekonstrukciju i građenje novih objekata-turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP 16a i UP 16b , koje čine katastarske parcele br. 2411 i 2413 KO Sutomore, u zahvatu Državne studije lokacije "Sutomore – sektor 53", Opština Bar.

Urbanističko tehnički uslovi dati su prilogu I.

Na parceli je predviđena rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata turističkog naselja "Ineks zlatna obala" , definisane namjene T2, u cilju podizanja kategorije smještaja na minimum 4*, a u svemu prema smjernicama Državne studije lokacije "Sutomore –sektor 53" Opština Bar.

Opšti podaci o projektu dati su u tabeli 1.

Tabela 1. Opšti podaci o projektu

Objekat:	TURISTIČKO NASELJE T2 „INEKS ZLATNA OBALA – 5 zvjezdica "
Lokacija:	na UP 16a i UP 16b , DSL "Sutomore – sektor 53", Opština Bar koju čine KP 2411 i KP 2413 KO Sutomore,Opština Bar
Investitor:	OTRANT STAR DOO Bar
Ukupna dozvoljena bruto površina objekata na parcelama UP 16a i UP 1.16b :	UP 16a : 2.677,51 m^2 UP 16b : 15.156,15 m^2 UKUPNO UP16a+UP16b : **17.833,00 m^2**
Ukupna bruto površina objekata:	Površina postojećih objekata: 9430,00 m^2 Bruto površina centralnog hotela bez podruma: 6211,00 m^2 P hotela sa podrumom (ne ulazi u obračun BRGP): 7550,40 m^2 Bruto površina objekta spa centra: 540,00 m^2 UKUPNA BRUTO POVRŠINA PROJEKTOVANIH OBJEKATA: **6.751,00 m^2** UKUPNA BRUTO POVRŠINA postojeći objekti+hotel+spa centar: 16.181,00 m^2
Spratnost objekta:	**Centralni hotel : Po+P+2** **Objekat spa centra: Su+0** **Postojeće vile P+1 i P+2**
Indeks izgrađenosti - max dozvoljeni	UP 16a i UP 16b: P=17.833,00m^2 / ii max = 0.50
Indeks zauzetosti - max dozvoljeni	UP 16a i UP 16b: P=14.266,00m^2 / iz max = 0.40
Indeks izgrađenosti - ostvareni	UP 16a i UP 16b: 16.181,00 m^2 / ii = 0.45
Indeks zauzetosti - ostvareni	UP 16a i UP 16b: 7.167,00m^2 m2: iz = 0,20
Površina urbanističkih parcela UP 16a i UP 16b	UP 16a: 5.355,02 m^2 UP 16b: 30.312,29 m^2 UKUPNO : 35.667,00m^2

Planirani objekti zadovoljavaju kriterijume tražene u uslovima, koji se tiču maksimalnih indeksa zauzetosti i izgrađenosti, nadzemne i podzemne građevinske i regulacione linije kao i tražene kategorizacije.

Funkcionalno rješenje projekta

Projektom je predviđena izgradnja centralnog hotela turističkog naselja kategorije 5* i objekta spa centra, kao i adaptacija postojećih objekata- vila kako bi se omogućila kategorija 5*.

Maketa objekata na lokaciji data je na slici 3.

Slika 3. Maketa objekata

Objekat centralnog hotela turističkog naselja

Objekat Centralnog hotela turističkog naselja smješten je na padini ispod nivoa recepcije. Ova pozicija centralnog objekta izabrana je iz više rezloga. Prvi je kako bi se od izgradnje oslobodio centralni zaravnjeni plato koji je potreban za zajedničke sadržaje turističkog naselja kategorije 5*** kao sto su otvoreni bazeni sa platoima za sunčanje, otvoreni trgovi, amfiteatri, terase itd. Ovaj zejdnički prostor je potreban da centralizuje sve zajedničke sadržaje na jednom mjestu, a njegova centralna pozicija i blizina mora pogoduje istom. Drugi razlog je potreba da novoprojektovani objekat bude što bliže recepciji i glavnom prilazu naselju i treći razlog je pozicija na kojoj se novoplanirani objekat nadovezuje na vile lijevo i desno, sa kojima se uklapa po svojoj spratnosti i visinskim položajem. Izdizanjem objekta iznad centralnog platoa omogućeno je formiranje kavlitetnih vizura a isti je urezan u padinu koja se pruža od recepcije prema moru.

Planirani objekat ima usku izduženu formu koja je izlomljena i prati pružanje terena i padine.
Ukupna spratnost hotela iznosi Po+P+2. Objekat se nalazi iznad centralnog platoa izdignut i povučen u odnosu na postojeći kameni potporni zid koji drži padinu i formira oblik iste.
Prvi i drugi sprat objekta predstavljaju smještajne jednotraktne etaže sa sobama koje gledaju direktno na more sa velikim natrkivenim terasama. U okviru svake od ove dvije etaže nalazi se po 30 dvokrevetnih soba površine 34.5 m^2 sa površinom kupatila 6,3 m^2 što je daleko više od kategorije 5* (25 m^2 soba, 5,5 m^2 kupatilo).
U okviru prizemlja nalazi se veliki restoran sa kuhinjom koji su denivelisani i imaju spratnu visinu od 5,5 m dok se ostatak osnove čini smještajni trakt koji ima standardnu spratnu visinu. U okviru ovog smještajnog trakta nalazi se jos 16 soba kategorije 5* površine 34,5 m^2 sa kupatilom površine 6,3 m^2.
Površina restorana iznosi 517 m^2 što je prema važećim standardima dovoljno da opsluži oko 350 gostiju prema kategoriji 5*. Kuhinja ima površinu od 200 m^2 što iznosi oko 40% površine restorana bez kapaciteta ostave koji se nalaze u podrumu. Restoran koji se nalazi izdignut u odnosu na centralni plato na brežuljku koji formira postojeći kameni potporni zid ima veoma kvalitetne vizure na more tako sa su dva zida restorana odrađena u staklu sa staklenom stijenom od poda do plafona.
Podrum je namjenjen ostavama i tehničkim prostorijama koje se nalaze u službi kompletnog naselja. Tu su magacini hrane koji imaju vezu teretnim liftom sa kuhinjom koja je na itaže iznad. Zatim ostave mobilijara, kao i tehničke prostorije. U okviru podruma nalazi sei servisna saobraćajnica namjenjena električnim vozilima koja čini vezu između dvije strane naselja. Ova saobraćajnica
uvezuje sve tehničke prostorijei ostave i ima direktnu vertikalnu vezu stepeništem i teretnim liftom sa ekonomskim dvorištem u nivou recepcije.

Saobraćajnica ima vezu na postojeću sekundarnu saobraćajnicu koja vodi do platoa i izlaz na postojeću stazu izmedju vila na suprotnoj strani, a sve u istom nivou. Ova komunikacija omogućava diskretno servisiranje kompletnog naselja.

Sve etaže objekta povezane su sa dva vertikalna komunikacijska bloka i to komunikacijama za posjetioce i ekonomskim komunikacijama za osoblje.
Komunikacije za posjetioce se protežu sve do nivoa postojećeg parkinga i recepcije koji predstavljaju glavni prilaz kompleksu. Recepcija je sa objektom hotela povezana toplom vezom-pasarelom koja vodi do vertikalnih komunikacija. Zbog velike frekfencije osoba koje opslužuju, pošto su u funkciji kompletnog kompleksa, ove komunikacije se sastoje od četiri lifta i prostranog stepeništa. Prema standardima iste zadovoljavaju projektovani broj lezaja koje kompleks posjeduje.

Ispod postojećeg platoa sa recepcijom nalazi se postojeća garaža sa tehničkim blokom do koje se dolazi postojećom rampom. Projektovani objekat omogućio je nasipanje i formiranje platoa za parkiranje kao i otvorenog ekonomskog dvorišta koje koriste postojeću rampu za kolski prilaz.
Od pomenutog ekonomskog dvorišta kreće ekonomska vertikala koju čine teretni lift i stepenište koja povrzuje sve etaže uključujući i servisnu sa ekonomskim, dvorištem u najvisočijoj tački.
Krov objekta je ravan, zeleni, koji je dodatno škarpiran i ozelenjen tako da se dobija utisak da je objekat u urezano brdo a omogućuneo je i vizuelno zaklanjanje potpornih zidova postojećeg objekta recepcije.

Ukupna bruto površina objekta sa podrumskim etažama iznosi 7.551,00 m^2.
Bruto površina nadzemnih etaža koje ulaze u obračun BRGP iznosi 6.211,00 m^2.
Bruto površina podruma iznosi 1.340,00 m^2.
Ukupna neto površina objekta iznosi 5.931,00 m^2.

Ispred objekta u nivou ispod postojećeg potpornog zida nalazi se plato koji predstavlja otvorenu javnu površinu sa terasom i direktnim pogledom na more. U jednom dijelu ovog platoa prema smjernicama iz DSL-a predviđen je parking do koga vodi postojeća saobraćajnica.

Parkiranje za kompleks je obezbjeđeno u na dvije lokacije. Primarno parkiranje je u okviru postojećeg platoa sa recepcijom na najvišoj koti uz samu Jadransku magistralu koji posjeduje 42 parking mjesta. Dio parkiranja je organizovan u podzemnom postojećem objektu ispod pomenutog platoa gdje se nalazi 36 parking mijesta u zatvorenom. Novoformirana parking površina nastala je uz postojeći objekat, na površini koja se nasipa do novoprojektovanog objekta. Ovaj plato može da primi 34 vozila. U okviru ovog platoa, uz ekonomsku komunikaciju formirano je ekonomsko dvorište. Ovom platou i garaži pristupa se postojećom rampom koja je saobraćajno povezana sa magistralom.
Druga zona za parkiranje predviđena je planom i nalazi se na nižoj koti u okviru platoa do kojeg vodi postojeća saobraćajnica. Ovaj parking prostor posjeduje 30 parking mijesta.
Ukupan broj parking mijesta na lokaciji iznosi 142. Prema uslovima za kompleks je potrebno obezbjediti 0,8 pm po 100 m^2 bruto površine tako da pomenuti broj parking mijesta zadovoljava ukupnu bruto površinu planiranih objekata.

Objekat SPA centra

Objekat spa centra nalazi se na najnižoj koti kompleksa u okviru platoa za sunčanje sa ovorenim bazenom uz samu obalu mora. Spa centar predstavlja ukopani objekat koji je u potpunosti usječen u postojeći visoki kameni potporni zid visine cca 7 m i nalazi se u okviru građevinskih linija. Samim tim objekat se ne vidi osim na prednjoj morskoj strani gdje posjeduje velike staklene površine koje gledaju ka spoljnjem platou i moru. Ovi otvori su sklopivi tako da objekat u ljetnjim mjesecima može formirati jedinstvenu funkcionalnu cjelinu sa spoljnjim platoom.
U okviru objekta se nalazi zatvoreni bazen sa ležaljkama, svlačionice i prostorije spa tretmana, saune, turska kupatila, masaže. Velika svijetla visina koja je proistekla iz visine potpornog zida u potpunosti odgovara ovom vidu sadržaja.
Ovim objektom dodatno je obogaćen ekskluzivni sadrzaj kompleksa.

Postojeće vile

Tip 1

Vile tip 1. nalaze se sjeverno u odnosu na centralni objekat hotela. Vile se sastoje od prizemlja koje je većim dijelom ukupano u teren i sprata. Krov je ravan. Prizemlju se pristupa sa prednje – morske strane preko pripadajuće terase, dok se spratu pristupa sa zadnje strane preko platoa do koga vode stepenice koje su postavljene uz bočnu fasadu objekta. Prizemlje zbog konfiguracije terena ima manju površinu od sprata.

U okviru adapracije objekta u sklopu prizemlja formira se jedna smještajna jedinica-ranga hotelske sobe kategorije 5* sa pripadajućom terasom, dok se na spratu nalaze dvije smještajne jedinice ranga hotelske sobe katgorije 5* sa pripadajućim terasama prema moru.

Postojeći oronuli krovovi na objektima se saniraju i formiraju zeleni krovovi čime se dodatno doprinosi uklapanju objekata u prirodni ambijent. Postavlja se termo izolacija fasada čime je su zadovoljeni zahtjevi u pogledu energetske efikasnosti.

Vile ovog tipa se nalaze pod brojevima od 1 do 15 i od 18 do 23.

Vile pod brojem 8. i 9. ne nalaze se u vlasništvu investitora ali su tretirane vizuelizacijom kako bi se kompletirao vizuelni identitet turističkog naselja.

Tip 2

Vile tip 2. čine samo dvije vile u sklopu sjevernog dijela kompleksa i nalaze se uz samu morsku obalu u prvom redu objekata. Ove dvije vile imaju veću spratnost u odnosu na ostale objekte i njihova spratnost iznosi P+2. Krov je ravan. Prizemlje vile je manje površine nego ostale etaže i sa tri strane je ukopano u teren dok je strana ka moru otvorena.

Adaptacija objekata se ogleda u promjeni strukture i položaja unutrašnjih pregradnih zidova kao i sanaciji postojećih instalacija, fasade i krova objekta, bez promjene konstruktivnih elemenata.

Prizemlju se pristupa sa prednje – morske strane preko pripadajuće terase, dok se prvom spratu pristupa sa zadnje strane preko platoa do koga vode stepenice koje su postavljene u bočnu fasadu objekta. Dugom spratu se pristupa sa postojeće pješačke staze na zadnjoj strani objekta koja je u istom nivom i sa koje se malim mostićem prilazi pristumnoj terasi.

U okviru adapracije objekta u sklopu prizemlja formira se jedna smještajna jedinica-ranga hotelske sobe kategorije 5* sa pripadajućom terasom, dok se na prvom i drugom spratu nalaze dvije smještajne jedinice ranga hotelske sobe katgorije 5* sa pripadajućim terasama prema moru.

Postojeći oronuli krovovi na objektima se saniraju i formiraju zeleni krovovi čime se dodatno doprinosi uklapanju objekata u prirodni ambijent. Postavlja se termo izolacija fasada čime je su zadovoljeni zahtjevi u pogledu energetske efikasnosti.

Vile ovog tipa se nalaze pod brojevima od 16 i 17.

Tip 3

Vile tip 3. nalaze se južno u odnosu na centralni objekat hotela. Vile se sastoje od prizemlja i sprata. Krov je ravan. Prizemlju se pristupa sa prednje – morske strane preko pripadajuće terase, dok se spratu pristupa sa zadnje strane.

Adaptacija objekata se ogleda u promjeni strukture i položaja unutrašnjih pregradnih zidova kao i sanaciji postojećih instalacija, fasade i krova objekta, bez promjene konstruktivnih elemenata.

U okviru adapracije objekta u sklopu prizemlja formira se jedna smještajna jedinica-ranga hotelskog apartmana kategorije 5 zvjezdica sa pripadajućom terasom, dok se na spratu nalaze dvije smještajne jedinice ranga hotelske sobe katgorije 5* sa pripadajućim terasama prema moru.

Postojeći oronuli krovovi na objektima se saniraju i formiraju zeleni krovovi čime se dodatno doprinosi uklapanju objekata u prirodni ambijent. Postavlja se termo izolacija fasada čime je su zadovoljeni zahtjevi u pogledu energetske efikasnosti. Vile ovog tipa se nalaze pod brojevima od 24 do 57.

Zbog specifične konfiguracije terena koja je uslovila veliku razuđenost, međusobnu udaljenost kao i veliku visinsku razliku između postojećih vila, nije bilo moguće obezbijediti toplu vezu centralnog objekta hotela i pomenutih objekata. Takođe ista nije postojala ni u postojećem konceptu naselja prije rekonstrukcije.

Komunikacija između vila i centralnog objekta vrši se elektricnim automobilima.
Planiranje tople veze između objekata potpuno bi narušilo postojeći prirodni ambijent i mediteranski koncept naselja, a ista bi prekinula čitav niz poprečnih i sekundarnih komunikacija i veza vila obalom i morem i ugorzilo vizure istih.

Ukupni kapaciteti kompleksa
Smještajne jedinice u sklopu centralnog objekta hotela:
- Hotelske sobe kategorije 5*: 76 (30% ukupnog kapaciteta kompleksa)

Smještajne jedinice u okviru postojećih vila:
- Hotelske sobe kategorije 5*: 138; Apartmani kategorije 5*: 34 (70% ukupnog kapaciteta kompleksa)

Ukupan broj ležaja: 496.

Materijalizacija i vizuelizacija objekta

Objekat centralnog hotela turističkog naselja
Centralni hotelski objekat ima dominantno izduženu formu koja je po duzini izlomljena i prati postojeće pružanje padine. Po uzoru na ostale objekte na parceli forma je jaka sa naznačenim i oštrim linijama i uglovima. Formorm dominiraju horizontalni pravci dobijeli velikim prepuštenim terasama duž cijele fasade objekta. Na ovaj način objekat kao da prikazuje izohipse terena.
Cijeli volumen objekta vizuelno je postavljen na postojeći kameni potporni zid kori formira padinu,a krov objekta je ravan,zelen i škarpiran tako da nastavlja pružanje padine i zaklanja postojeće servisne objekte u najvišoj tački. Na ovaj način objekat kao da je usječen u brdo.
Svojom visinom i spratnosću objekat se samo nadovezuje na niz turističkih vila sa njegove lijeve i desne strane gledano sa mora.

Materijalizacija objekta se ogleda u dominantno bijeloj boji fasade svih isturenih elemenata po uzoru na ostatak komleksa. Povučeni djelovi fasada natrkiveni terasama odradjeni su u tamno sivoj boji sa velikim staklenim otvorima na sobama.
Odredjeni djelovi fasada koji formiraju kubuse i potporne zidove kaskada obrađeni su lomljenim bunjastim kamenom po uzoru na kamene podzide ostatka kompleksa.
Ograde su transparentne-staklene i kontinualne duž cijelog objekta.
Svi platoi, staze i šetnice na parteru poločani su pločama prirodnoh štokovanog kamena. Posebna pažnja posvećena je hortikulturalnom uređenju kako bi se objekat što bolje kamuflirao u ambijent.

Objekat SPA centra
Objekat spa centra nema poseban vizuelni identitet pošto je u potpunosti ubačen u postojeći potporni zid.
Prednja-jedina slobodna fasada objekta je odrađena u potpunosti u staklu.
Samim tim objekat se ne sagledava na terenu nego se uklopio u postojeći reljef terena.

Postojeće vile
Fasada postojećih vila ostaje nepromjenjena, i karakteriše je bijela boja sa prirodnim kamenom obloženim vertikalnim elementima na uglovima terasa na morskoj strani.
Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

Prateće instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekata ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Napajanje objekata električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistibucije Bar, a napajanje se vrši preko razvodnih ormana objekata.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije za objekat hotela predviđen je dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

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

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:
- grijanje i klimatizacija restorana i apartmana,
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
- ventilacija garaže.

U prostorijama objekata predviđen su 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. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.
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 odvodiće 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 iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

Atmosferske vode sa krovovaa objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u uličnu kanalizaciju.

Atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u uličnu atmsfersku kanalizaciju propuštće se kroz separatore (gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Situacioni plan turističkog kompleksa dat je u prilogu III.

Otpad

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

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u polu-podzemnim kontejnerima shodno članu 51. Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Bar („Sl. list CG "- opštinski propis, br. 51/19).
Broj i lokacija kontejnera biće definisani prema sanitarno tehničkim kriterijumima, propisima i standardima za ovaj tip objekata.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUČIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. listu CG", br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tome vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije Turističkog naselja T2 „Ineks zlatna obala 5* u Sutomoru na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji i rekonstrukciji objekata, 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 i rerkonstrukcije objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije poslovnog objekta na vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa manipulativnih površina i svih parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije poslovnog objekta na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzmanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.
Imajući u vidu postojeće stanje i stanjenakon realizacije projekta neće doći do veće promjen topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje i rekonstrukcije predmetnih objekata, privremenog je karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Prilikom izgradnje centralnog hotelskog objekta doći ćr do uklanjanja određenog broja drvenastih vrsta (šume) što će se u određenoj mjeri negativno odraziti na postojeću floru lokacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje, rekonstrukcije i eksploatacije objekata neće biti izraženi. Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih objekata u okruženju koji su turističkog i stambenog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja, rekonstrukcija i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata turističkog naselja „Ineks zlatna obala" u Sutomoru, imaće određeni uticaj na životnu sredinu ali ne i značajan.
U toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pošto projekat podrazumijeva i izgradnju centralnog hotelskog objekta doći će do određene izmjene postojeće lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će imati određeni uticaj na neke segmente životne sredine.
Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.

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

Prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.
Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od parkinga i garaže, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

Prilikom realizacije projekta a prije svega izgradnje centralnog hotelskog objekta doći ćr do uklanjanja određenog broja drvenastih vrsta (šume) što će imati određeni negativan uticaj na postojeću floru lokacije.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta, voda i mora.
Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok se atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje i rekonstrukcije), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG" br. 64/11 i 39/16).
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 u odnosu na postojeće stanje.

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

Objekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će donekle povećati postojeću potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpada zbog veće kategorizacije objekata.

Tokom izvođenja i funkcionisanja objekta doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

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

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja, rekonstrukcija i eksploatacija objekata mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 64/17., 44/18., 63/18. i 11/19.).

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

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja i rekonstrukcija Turističkog naselja T2 „Ineks zlatna obala 5* planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Sutomora.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Na osnovu analize svih karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.
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 zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima 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, izgradnje i rekonstrukcije 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, voda 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 objekta

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 vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa i od rekonstrukcije, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa i od rekonstrukcije pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.

- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okololnog prostora od prašine, u toku izgradnje objekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor, a sa druge strane radove treba izvoditi u uslovima kada nema jakog vjetra.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulturne dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.
U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- 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, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG" br. 56/19).
- 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.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- 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 vtsta i travnatih površina koje će biti postovljene 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 objekta 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, nihovim 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 u 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 naselja T2 „Ineks zlatna obala 5* u Sutomoru, 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 navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19 i 82/20).
- 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 moru ("Sl. list CG", br. 6/08)
- Zakon o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i "Sl. list CG", br. 51/08 i 21/09).
- 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).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG", br. 18/97).
- Pravilniku o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG", 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG", 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG" br. 56/19).
- 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 naselja T2 „Ineks zlatna obala 5*" u Sutomoru

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora Broj: 07-014/20-107 Bar, 25.03.2020. godine	
2	Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarsva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 087/18, 028/19 i 075/19), DSL- e »Sutomore« - Sektor 53 (»Sl.list CG«, br. 76/10) i podnijetog zahtjeva d.o.o. »Otrant Star« - Bar (Vladan Komnenić) izdaje:	
3	**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za rekonstrukciju i građenje novih objekata - turističkog naselja na urbanističkim parcelama/lokacijama broj: 16a (UP 16a) i 16b (UP 16b), definisane namjene T2, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 2411, 2413 K.O. Sutomore, u zahvatu Državne Studije lokacije »Sutomore« - Sektor 53, Opština Bar. Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane ovlašćene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	D.o.o. »Otrant Star« - Bar (Vladan Komnenić)
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U svemu prema Izvodu iz DSL Sutomore - »Sektor 53«, Opština Bar (grafički prilog »Topografsko katastarska podloga«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova. **Turističko naselje (T2)** "Ineks zlatna obala" – planira se dogradnja novih i rekonstrukciju postojećih sadržaja u cilju podizanja kategorije na 4* ili više. Za željenu kategoriju hotela 4 odnosno 5 zvjezdica u budućnosti treba razmotriti i realizaciju novih/zamjenskih objekata koji će imati znatno veći broj sadržaja. Time će ovaj atraktivni prostor hotelske turističke ponude, hotel visoke kategorije s vilama/depandansima povezanim toplom vezom sa centralnim objektom, oplemeniti cjelokupnu turističku ponudu. Oblikovanje i visina objekata: zadržavaju se građevine hotela i depandansi u postojećim gabaritima i visinama od P do P+2.	

	Napomena: Uvidom u plan utvrdilo se da na predmetnim urbanističkim parcelama postoje izgrađeni objekti. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan. ***Rušenje postojećih objekata*** Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih obejkata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a uz prethodnu prijavu radova na uklanjanje postojećih objekata nadležnoj inspekciji.
7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju, u skladu sa donesenom Odlukom. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar zahvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim parametrima i u grafičkim prilozima br. 07a. i 07b. *Plan namjene površina.* U zoni turizma su planirani hoteli, rekonstrukcija i dogradnja postojećih, odnosno, dugoročno gledano, izgradnja novih hotela visoke kategorije na istoj površini. **Turističko naselje (T2) "Ineks zlatna obala"** Turističko naselje (T2) "Ineks zlatna obala", koja se sastoji od dvije urbanističke parcele UP 16 a i UP 16 b, za koje je planirana rekonstrukcija i dopuna sadržaja radi podizanja nivoa turističkih usluga na barem 4 zvjezdice. Prema posebnom propisu objekat za pružanje usluge smještaja – turističko naselje ima najmanje 30% kapaciteta u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a za depadanse i „vile" najviše 50%. U sklopu turističkog naselja, na urbanističkim parcelama UP 16a (kat. parcela 2411) i UP 16b (kat. parcela 2413) KO Sutomore smještena je grupacija vila sa glavnom hotelskom zgradom. Sve usluge vezane za dodatne potrebe vila obavlja centralni hotel turističkog naselja. Vile predstavljaju luksuzne turističke objekte s jednim "ključem", koje služe za odmor sa vrhunskim komforom, uglavnom jedne porodice. Pored "stambenog" dijela, svaka vila uz zaseban ulaz mora biti opremljena i sa terasom sa pogledom na more i bazenom. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati i prostorije za poslugu. Izuzetno, vila može biti i rezidencijalna, a tada se primjenjuju veći, specifični parametri. Izgradnju vila uz saobraćajnicu definišu građevinske linije. Gabariti objekta u grafičkim prilozima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu pri projektovanju. Objekti hotela s vilama mogu se izvoditi fazno, ali tako da svaka faza predstavlja zaokruženu funkcionalno-tehnološku cjelinu. Obavezna je izrada Idejnog projekta za cijeli kompleks T2. Kategorija objekta vila podrazumijeva luksuznu kuću koja ne smije imati manje od 4 zvjezdice, a oprema i sadržaji trebaju biti u skladu s važećim propisom. Vila, za svaku jedinicu posebno, treba, pored stambenog dijela s neovisnim ulazom imati terasu ili zajednički bazen. U vili treba osigurati i prostoriju za poslugu.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Površina urbanističke parcele UP 16a + UP16b iznosi 35.667m2 definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom prilogu br. 07b. *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.* Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.

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

16 a

tačka	X	Y	Z
279	6588315.0332	4665530.4236	26.2466
280	6588316.0428	4665531.0271	26.4075
281	6588310.5630	4665532.3808	25.8561
282	6588303.9743	4665525.6942	24.1164
283	6588302.4200	4665524.6100	23.4906
284	6588302.0500	4665524.0200	23.2783
285	6588299.1900	4665524.4100	22.5818
286	6588292.4150	4665517.5900	19.3548
287	6588291.7217	4665517.2173	19.0536
288	6588290.4475	4665518.5695	18.9805
289	6588289.6200	4665519.4600	18.9197
290	6588286.2235	4665517.7791	17.4986
291	6588287.2628	4665515.6791	17.3200
292	6588289.1920	4665513.6076	17.4213
293	6588291.9832	4665504.9689	16.2309
294	6588295.2486	4665501.7383	16.4021
295	6588294.2464	4665495.4503	13.8734
296	6588287.3348	4665494.4839	10.7023
297	6588288.8658	4665491.8390	9.9458
298	6588292.3534	4665485.0593	5.4464
299	6588292.1321	4665481.8326	5.7860
300	6588296.1669	4665478.0008	5.3782
301	6588304.0384	4665470.3173	8.2406
302	6588309.6600	4665464.7300	8.7645
303	6588314.8376	4665459.1130	8.3931
304	6588323.8000	4665449.3900	6.5567
305	6588323.8500	4665446.9300	5.9123
306	6588322.2200	4665442.4600	5.0000
307	6588326.8368	4665431.4693	4.9705
308	6588328.5500	4665432.3000	5.0000
309	6588336.8100	4665432.2800	7.3633
310	6588339.9700	4665428.3200	7.8104
311	6588341.4700	4665427.5600	7.8036
312	6588343.2300	4665427.4200	7.8946
313	6588344.7500	4665428.1400	8.2352
314	6588345.5000	4665428.2100	8.4196
315	6588352.8300	4665431.4400	10.2722
316	6588353.6200	4665431.8100	10.4724
317	6588355.6300	4665432.5400	10.2887
318	6588360.1000	4665432.8100	12.3138
319	6588369.8900	4665433.6600	15.4771
320	6588371.8900	4665433.7700	15.6318
321	6588378.8100	4665439.8900	19.5112
322	6588381.3800	4665441.8800	20.6742
323	6588380.7400	4665442.4600	21.3032
324	6588384.1246	4665456.6773	30.4255
325	6588382.3737	4665459.0940	30.2620
326	6588328.2467	4665515.6410	26.5578
327	6588359.6573	4665485.2749	29.0260

Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora 1

16 b

tačka	X	Y	Z
328	6588373.1000	4665432.2600	15.9689
329	6588361.1300	4665430.5700	11.7347
330	6588360.2700	4665430.5200	11.2272
331	6588357.0500	4665429.9000	10.4920
332	6588353.7100	4665428.5700	10.4297
333	6588350.3800	4665427.6500	9.5990
334	6588343.4100	4665426.4600	7.8748
335	6588341.1900	4665426.3500	7.5798
336	6588337.8600	4665427.7700	6.9649
337	6588335.7800	4665429.0800	6.4486
338	6588330.0000	4665429.4600	5.0000
339	6588328.1336	4665428.4619	4.9473
340	6588332.0400	4665419.5000	4.9407
341	6588333.8300	4665417.6200	4.9609
342	6588336.0429	4665411.0600	4.9417
343	6588344.8100	4665385.0700	4.9304
344	6588344.3300	4665380.4600	4.9057
345	6588345.0400	4665378.2400	4.9024
346	6588345.0900	4665376.9800	4.9015
347	6588346.2832	4665370.9722	4.9045
348	6588351.6900	4665343.7500	5.2586
349	6588353.9300	4665322.2200	4.3225
350	6588348.9800	4665297.7300	4.9107
351	6588346.7652	4665298.1858	4.9833
352	6588346.0100	4665293.0100	5.4064
353	6588345.5800	4665291.6600	5.6105
354	6588342.8900	4665290.8900	5.0311
355	6588339.8000	4665285.7300	5.2818
356	6588336.7700	4665277.8200	4.9701
357	6588336.4000	4665277.2900	4.8971
358	6588335.4436	4665275.0669	4.7567
359	6588335.8346	4665271.4799	5.3076
360	6588335.7047	4665266.8305	5.3692
361	6588335.5861	4665262.4278	5.3504
362	6588335.3400	4665258.9200	5.2082
363	6588335.7400	4665255.1650	5.1917
364	6588336.5217	4665246.7207	5.2768
365	6588337.4700	4665235.0700	5.0068
366	6588339.6612	4665222.5459	4.5988
367	6588340.7600	4665209.0900	4.0319
368	6588343.5500	4665204.4000	4.3485
369	6588344.0200	4665203.2700	4.3698
370	6588345.9583	4665199.5860	4.3306
371	6588348.6500	4665194.4700	4.7544
372	6588346.0816	4665185.2580	4.6218
373	6588342.3600	4665171.9100	3.3933
374	6588339.3474	4665164.7199	2.8770
375	6588332.7400	4665148.9500	2.4045
376	6588333.6400	4665139.7000	4.7098
377	6588332.0334	4665136.2030	4.5190
378	6588326.7876	4665124.7852	4.1134
379	6588319.3431	4665108.4453	3.3400
380	6588314.2360	4665104.3672	3.1286
381	6588299.8405	4665096.4199	3.2904
382	6588355.9279	4665049.6308	31.0254
383	6588362.5114	4665061.3699	33.5165
384	6588405.4085	4665139.7400	26.5141
385	6588381.8648	4665112.0098	30.5206
386	6588398.6226	4665177.3562	22.8099
387	6588407.7514	4665159.0347	24.7690
388	6588393.5003	4665250.3933	16.8740
389	6588391.3936	4665241.7321	16.9341
390	6588376.5600	4665253.2700	11.2251
391	6588376.7500	4665266.4200	10.8081
392	6588376.5400	4665267.6400	11.3942
393	6588371.0900	4665269.0200	12.2513
394	6588371.9800	4665272.6200	12.2461
395	6588372.2500	4665273.5900	12.2479
396	6588373.6100	4665273.3400	12.4685
397	6588376.2000	4665284.5100	11.2536
398	6588374.9700	4665284.8400	11.7204
399	6588377.6200	4665297.7200	11.2228
400	6588380.6000	4665299.3200	12.4327
401	6588379.4400	4665302.1400	12.2519
402	6588382.6826	4665303.7879	13.2645
403	6588376.5543	4665329.1541	11.9961
404	6588383.8289	4665327.8183	14.5659
405	6588385.4954	4665327.5123	15.1087
406	6588395.2645	4665297.3875	16.6611
407	6588403.6323	4665282.0531	18.5779
408	6588406.5979	4665271.0781	17.6546
409	6588407.4500	4665270.3200	18.3391
410	6588409.8700	4665268.9900	18.1654
411	6588412.4700	4665268.4300	18.5424
412	6588414.6700	4665268.4500	19.6026
413	6588416.2800	4665268.7400	20.3795
414	6588416.5300	4665261.7100	20.5284
415	6588413.2300	4665261.4000	19.4346
416	6588410.2400	4665260.9800	17.9050
417	6588408.3500	4665260.6400	17.6677
418	6588404.8200	4665259.6000	17.8011
419	6588404.6826	4665259.5557	17.8053
420	6588399.8471	4665239.6759	20.2595
421	6588406.4095	4665181.2361	24.7948
422	6588415.5383	4665162.9146	26.7280
423	6588416.5936	4665160.5015	27.4256
424	6588417.2900	4665160.7400	27.7274
425	6588435.1300	4665162.5200	35.6585
426	6588435.7627	4665162.3791	35.8357
427	6588438.9086	4665169.3037	35.7129
428	6588442.5251	4665178.3327	35.7329
429	6588445.7277	4665187.5167	35.7950
430	6588448.5096	4665196.8367	36.6759
431	6588450.8651	4665206.2735	36.9290
432	6588452.7895	4665215.8076	36.5983
433	6588453.2184	4665218.5764	36.6573
434	6588453.0100	4665219.0900	36.7024
435	6588453.8700	4665231.0200	36.7037
436	6588454.0000	4665232.2600	36.7135
437	6588455.2400	4665247.9000	36.6364
438	6588455.1700	4665251.8200	36.5563
439	6588455.1326	4665260.4526	36.3240
440	6588431.0550	4665283.6806	30.4878
441	6588439.1636	4665273.3806	30.6267
442	6588435.3766	4665287.0827	31.5806

443	6588443.4851	4665276.7827	32.4295
444	6588451.9800	4665289.2200	36.1307
445	6588454.7570	4665270.5284	33.7101
446	6588451.6700	4665291.7600	35.9731
447	6588450.7600	4665305.0600	37.2169
448	6588450.3800	4665307.7600	37.2671
449	6588450.2000	4665308.7500	37.2740
450	6588452.1100	4665308.9500	37.8254
451	6588451.5300	4665314.4300	37.8659
452	6588449.9100	4665314.3700	37.3967
453	6588449.6800	4665317.4800	37.2847
454	6588449.4200	4665322.5800	36.7511
455	6588446.5800	4665355.7900	34.9411
456	6588446.5200	4665358.0200	34.9466
457	6588447.3000	4665362.4300	34.9310
458	6588444.4000	4665366.0600	34.9780
459	6588425.5100	4665360.4000	28.3195
460	6588401.6000	4665368.4000	18.8697
461	6588400.6000	4665370.8200	17.2017
462	6588424.6400	4665363.4100	26.5019
463	6588442.6900	4665368.4700	34.5209
464	6588437.5000	4665376.2700	31.9282
465	6588427.7000	4665390.8900	29.5916
466	6588419.4600	4665402.2000	29.7224
467	6588409.0800	4665417.4800	28.5640
468	6588403.9700	4665414.7900	23.4653
469	6588392.0800	4665428.9100	20.1675
470	6588392.0500	4665430.3300	20.9521
471	6588390.9200	4665430.4800	20.1971
472	6588383.3800	4665439.4400	20.8097
473	6588380.1200	4665436.9200	19.2008

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U grafičkom prilogu *"Plan parcelacije, nivelacije i regulacije"* definisane su građevinske linije i regulacione linije za objekat hotela i vila.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita novih, zamjenskih objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene i planiranog razmještaja objekata. Hotelski kompleks-turističko naselje mora imati zatvoreni sistem odvoda i minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.). Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali zauzetost parcele ne može biti veća od 60% njene površine.

Prihvataju se podrumske etaže (podrumske etaže sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža u cjelini ukopane) koje se prostiru i izvan građevinskih linija, naime dozvoljena je njihova gradnja do regulacione linije, ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1 m prema susjednim granicama parcela.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

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

Granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu je regulaciona linija. Regulaciona linija na neizgrađenim urbanističkim parcelama u izgrađenim i pretežno izgrađenim djelovima naselja, utvrđuje se na osnovu zatečenog -

postojećeg stanja (na susjednim urbanističkim parcelama na kojima su smješteni postojeći objekti) u tom uličnom potezu, a u nedovršenim djelovima utvrđuje se ovim planskim dokumentom i predstavlja granicu urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu ili drugu površinu.

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

16 a

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

16 b

tačka	X	Y
31	6588378.12	4665435.59
32	6588402.37	4665406.60
33	6588406.97	4665409.02
34	6588436.11	4665366.63
35	6588438.55	4665363.45
36	6588440.09	4665355.43
37	6588443.38	4665314.57
38	6588442.55	4665314.48
39	6588444.57	4665300.31
40	6588424.03	4665284.52
41	6588435.23	4665270.29
42	6588441.05	4665264.37
43	6588448.64	4665259.53
44	6588448.13	4665240.48
45	6588446.42	4665218.05
46	6588446.83	4665216.60
47	6588442.72	4665198.42
48	6588433.39	4665171.66
49	6588428.89	4665161.90
50	6588421.57	4665161.45
51	6588415.24	4665174.73
52	6588402.92	4665210.43
53	6588408.86	4665255.58
54	6588421.69	4665257.17
55	6588421.07	4665274.68
56	6588411.40	4665273.85
57	6588403.84	4665292.12
58	6588393.19	4665315.27
59	6588390.07	4665331.76
60	6588371.15	4665335.23
61	6588373.57	4665316.33
62	6588388.56	4665251.23
63	6588384.34	4665208.35
64	6588403.28	4665156.80
65	6588404.51	4665149.64
66	6588401.60	4665142.98
67	6588378.06	4665115.25
68	6588366.81	4665097.40
69	6588335.70	4665114.87
70	6588348.95	4665158.21
71	6588354.68	4665194.77
72	6588345.49	4665226.28

Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora 1 OPŠTINA BAR

	73 6588342.27 4665262.81 74 6588351.90 4665291.91 75 6588353.76 4665296.04 76 6588358.71 4665324.77 77 6588350.22 4665377.90 78 6588349.90 4665385.64 79 6588344.76 4665408.55
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	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), smjernicama iz „Nacionalne strategije za vanredne situacije" koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti, 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). Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje. Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje/nadogradnje ili rekonstrukcije postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (l. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Predvidjeti i sledeće mjere zaštite: ▪ od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima, ▪ zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),

	▪ zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG" br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), 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**
	Sastavni dio projektne dokumentacije je situaciono rješenje koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena. Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njezine površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Pod uređenjem zelenih površina (za vilu treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti i očuvati park. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici te susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1,5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog, prefabrikovanog betona. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti transparentan. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiće/balustrade/. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i/ili kao zeleni nasad (tamarisi uz obalno šetalište). Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro. Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi stabla, a na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta mora biti u skladu s prirodnim uslovima: otpornost na posolicu, vjetrove, sušu i sl. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, akacija, maslina, magnolija, pitospora,...). Izvan gradivog dijela urbanističke parcele, a u njenom okviru, mogu se graditi prilazne stepenice, terase i mali bazeni u nivou terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu konstruktivni dio podruma, potporni zidovi i sl., ali na način da se na jednoj strani urbanističke parcele osigura nesmetan prilaz na njen stražnji dio. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Potporne zidove obložiti kamenom. Obavezno je planirati na parceli uz saobraćajnicu 1-2 visoka stabla, a prethodno odrediti vrstu stabala za ulicu ili djelove ulice u smislu formiranja drvoreda. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu), tako da ne ugrožavaju kretanje na javnoj površini. Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštrih završetaka, bodljikave žice i drugog što bi moglo ugroziti ljudski život.

	Postojeće suvozidine na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvozidnih građevina kao pejzažnih karakteristika. Na slobodnom dijelu urbanističke parcele mogu se graditi prilazne stepenice i terase u nivou terena ili do najviše 60cm iznad terena, koje nisu konstruktivni dio podruma, potporni zidovi i sl., ali na način da se na jednoj strani urbanističke parcele osigura nesmetan prilaz do njenog zadnjeg dijela (prostora iza objekta), najmanje širine 3,0m. **Zelenilo uz hotelski kompleks** Hotelski kompleks sastoji se od glavnog hotela "Zlatna obala" uz pješčanu plažu i manjih smještajnih jedinica spratnosti do P+1, raspoređenih po nekoliko u nizu, bungalovskog tipa, smještenih u visoko zelenilo. Hotel se nalazi na samoj obali, a okolni prostor hortikulturno je uređen i zasađen dekorativnim biljnim vrstama (oleander, nar, akacija, palme...), dok su manje smještajne jedinice skrivene u visokoj vegetaciji koju u prvom redu sačinjavaju alepski bor i čempres, ali i drugo ukrasno drveće i grmlje. Potrebno je sačuvati postojeće stanje, stare sadnice zamijeniti zdravima, gdje je potrebno izvršiti sanaciju te prostor dodatno obogatiti uvlačenjem sadržaja između postojećih nizova objekata, kao što su dječje igralište s ljuljaškama, klackalicama, toboganima i sl., manje sportsko-rekreativne sadržaje, kao što su boćalište, stolovi za stoni tenis, staza za trčanje i sl. Takođe je prostor potrebno obogatiti urbanom opremom kao što su klupe i kante za otpatke, koje će se pojaviti u sklopu sadržaja, te adekvatnom rasvjetom. Uz saobraćajnice, treba osigurati zaštitno zelenilo kako bi se maksimalno smanjili štetni uticaji (buka, prašina, ispusni gasovi i dr.), a koje treba da bude strukturirano od nižeg i višeg grmlja i drveća. Prilikom odabira biljnog materijala treba odabirati autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju zelenih površina, a koje su i prilagođene postojećim uslovima. Prilikom izbora biljnih vrsta takođe treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj situaciji. Uz poprečne pješačke komunikacija i potoke, tamo gdje je moguće, treba postaviti drvorede ili grmorede kako bi se naglasili ti vertikalni pravci.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	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).
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/

14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

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

Smjernice za faze realizacije planskog dokumenta

Ovom Studijom predložene su III faze realizacije planskog dokumenta.

Faznost realizacije definisana je realnim prioritetima, odnosno potrebama za izgradnju infrastrukture, koja bi preduprijedila i potpuno tehnički stvorila uslove za izgradnju planiranih objekata, vodeći računa naročito o ekonomskim pokazateljima koji pružaju podatke da se realizacijom predhodne faze stvaraju i ekonomski uslovi za realizaciju naredne planirane faze.

Prva faza (podijeljena je u dvije međusobno povezane etape)

Ovom fazom je planirano realizovati primarnu infrastrukturu planskog prostora, odnosno primarne hidrotehničke instalacije vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije u okviru vodovodnog i kanalizacionog sistema Bara – podsistema Sutomora, kao i realizovanje primarne TK infrastrukture planskog prostora, kako bi se stvorili uslovi za realizaciju investicionih aktivnosti u zahvatu planskog dokumenta, a koje se odnose na :

- **Prvu A** fazu koja definiše realizaciju obalnog šetališta, koje je moguće realizovati po etapama prema obezbijeđenim finansijskim sredstvima, a u skladu s obaveznim Idejnim projektnim rješenjem šetališta i gradske plaže Sutomore kao i plaže kod hotelskog kompleksa "Ineks zlatna obala" koju je moguće riješiti i u okviru generalnog projektnog rješenja hotelskog kompleksa, i
- **Prvu B** fazu, koja se odnosi na izradu idejnog rešenja za funkcionalno zaleđe plaže (F) - usluge na otvorenom s pripadajućim dijelom obalnog šetališta, a na osnovu detaljnog programskog zadatka koji se crpi iz smjernica definisanih ovom Studijom lokacije.

Druga faza

realizacije primarno podrazumijeva sanaciju postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u dijelu naseljske strukture (M1). Sanacija zone podrazumijeva: komunalnu opremljenost parcele, obavezno osiguranje parking mjesta na parceli, eventualno javno parkiralište u kojem će zona osigurati dio svojih kapaciteta za parking mjesta. Nadalje, obavezno je svaku parcelu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici stvarajući ulični drvored kao i zaštitnim zelenilom prema šetalištu formirajući obalnu fasadu. Ovi uslovi zahtijevaju i primjenu ekoloških tehnologija (dopunsku energiju – solarnu, realizaciju cistijerni radi poboljšanja snabdijevanja vodom, realizaciju zelenih površina koje sakupljaju i recikliraju vodu). Primjena novih sektorskih tehnologija se podrazumijeva.

U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta Drugom fazom je planirana realizacija sekundarne mreže hidrotehničkih instalacija vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije u okviru podsitema Sutomora za predmetni planski prostor, kao i ulaganja u opremanje elektroenergetskom infrastrukturom i tk sekundarnom infrastrukturom. Realizacija ovih aktivnosti podrazumijeva investicije

u okviru i van zahvata ove Državne studije lokacije (što se vidi iz tekstualnog dijela ove DSL-e, koji se odnosi na infrastrukturne cjeline, odnosno predmjera i predračuna koji čine sastavni dio teksta).
Hotelski kompleks "Ineks zlatna obala", hotel s depandansama, dobro uklopljen u krajolik i prilagođen konfiguraciji terena, sa izuzetno očuvanom i dobro njegovanom vegetacijom, u prvoj etapi je potrebno sadržajno dopuniti (rekonstrukcijom/ dogradnjom) radi povećanja nivoa usluge i postizanja strateškog cilja države, realizacija hotela i turističkih sadržaja visoke kategorije. Bilo kakvi zahvati u zoni hotelskog kompleksa uslovljavaju očuvanje vegetacije koju je potrebno prethodno snimiti. Uz hotelski kompleks planirano je sezonsko privezište koje treba zadovoljiti maritimne uslove i uslove zaštite prirode. Prirodne plaže se zadržavaju, uz njih se osigurava šetalište, a uređenu plažu koja se nalazi uz ovaj kompleks i koja je ograničenog kapaciteta izuzetno je moguće u funkciji održavanja nasipati autohtonim materijalima. Za uređenje hotelskog kompleksa potrebno je izraditi detaljnu ekonomsku analizu i programsko rješenje.
Novo planirani hotel na lokalitetu "Golo brdo" je stečena urbanistička obaveza i realizovaće se prema Rješenju izdatom po nadležnom resoru i uslovima ove Studije. Izgradnji hotela predstoji priprema infrastrukture, izvođenje saobraćajne i komunalne infrastrukture, snimak vegetacije i planirano rješenje ozelenjavanja parcele, te ispitivanje stabilnosti terena.

Treća faza

je realizacija pristaništa u funkciji šireg prostora naseljske strukture i privezišta u funkciji hotela (u okviru sanacije/nove gradnje hotelskog kompleksa "Zlatna obala"). Pristanište realizovaće se ukoliko to istraživanje maritimnih uslova utvrdi kao ekonomski i ekološki moguće s obzirom na poziciju (otvoreno more). U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta ovom fazom je planirana realizacija eventualne dopune svih sekundarnih infrastrukturnih insatalacija. Realizacija ovih aktivnosti podrazumijeva takođe investicije u okviru i van zahvata ove DSL-e.
Načelno, svaka etapa realizacije predviđena po zonama podrazumijeva:

- očuvanje koridora za realizaciju nove i rekonstrukciju postojeće saobraćajnice i pristupnih raskrsnica, parkirališta i garaža
- snimak vegetacije u hotelskom kompleksu i zaštitnom zelenilu te nakon toga planskoješenje i hortikulturno oplemenjivanje
- snimak vegetacije u naseljskoj strukturi, duž obale i plansko rješenje definisano smjernicama ove Studije
- tačan snimak postojećih objekata naseljske strukture i njihov legalitet kao i snimak vegetacije te ukupno uređenje i komunalno opremanje zemljišta u zoni turizma uz obavezu osiguranja pristupa obali i zoni Sutomorskog pristaništa
- snimak plaža, i program ili idejno rješenje za jednoobrazno uređenje urbanom opremom na uređenoj plaži i potrebnom opremom na prirodnoj plaži. Održavanje plaža vrijedne prirodne cjeline pretpostavlja izradu plana upravljanja u okviru održivog razvoja, a temelji se na monitoringu od 2004. godine, i "Projektu revitalizacije i zaštite plaže Sutomore".

Predložene faze, finansiraće se iz budžeta opštine Bar prema zakonskim propisima, sredstvima obezbijeđenim naplaćivanjem naknade za uređenje gradsko-građevinskog zemljišta - (popularno naplaćivanjem „komunalija") i drugim izvorima.
Plan propisuje obaveznu izradu konkursa za UP 1 sa namjenom (T1) hotel. Planska preporuka je raspisivanje konkursa za uređenje svih otvorenih javnih površina koje su definisane planom / obalno šetalište, funkcionalno zaleđe plaže, park, otvoreni regulisani kanali, pješačke i biciklističke staze /.

17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
	Priključivanje objekata na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu (telekomunikacija, elektrosnabdijevanja, vodosnabdijevanja, kao i odvoda otpadnih i kišnih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih organa, odnosno usvojenim Odlukama i ostalim propisima. U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija. Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima. Propisuje se obavezno priključivanje urbanističkih parcela i objekata na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Elektroenergetska infrastruktura: Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 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**
	Hidrotehnička infrastruktura: Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema tehničkim uslovima dobijenim od d.o.o. »Vodovod i kanalizacija«-Bar. Preporučuje se izrada cistijerni radi sakupljanja kišnice koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/ dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila, usled nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je koristiti morsku vodu koja se reciklira. Do izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda - kolektora, moguće je objekte kapaciteta do najviše 10 ekvivalentnih stanovnika, (što je jednako 4 SJ = višeporodični objekat), priključiti na vodonepropusnu sabirnu jamu, uz uslov da se po izgradnji javne kanalizacione mreže obavezno priključe na istu. Zgrade većeg kapaciteta moguće je takođe priključiti na sabirnu jamu, uz obavezu izgradnje zasebnog uređaja za biološko prečišćavanje i uz uslov da se po izgradnji kanalizacionog sistema obavezno priključe na isti. Preporučuje se korišćenje dopunskih izvora energije (solarni paneli), radi formiranja individualnih sistema. Odvođenje otpadnih voda objekata na urbanističkim parcelama koje nisu priključene na kanalizacione sisteme vrši se u vodonepropusne sabirne jame, uz uslov da se po dovršenju planiranog kanalizacionog sistema odvoda otpadnih voda s izvedenim 1. stepenom prečišćavanja, obavezno priključe na isti. Način predobrade, odnosno obrade sanitarno-fekalnih otpadnih voda i potencijalno nečistih kišnih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan odgovarajućim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno-fekalnih i potencijalno nečistih kišnih voda.

17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	U svemu prema izvodu iz DSL Sutomore - »Sektor 53«, Opština Bar. Glavni kolski prilaz parceli je sa saobraćajnice koja se odvaja od magistralne saobraćajnice Sutomore u skladu sa grafičkim prilogom koji čini sastavni dio ovih UTU. Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen neposredni kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. 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 pješačku komunikaciju. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je pribaviti posebne uslove priključenja od strane nadležnog organa za oblast saobraćaja. U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz raskrsnicu ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko saobraćajnice - ulice nižeg značaja. Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih urbanističkih parcela, koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti, bez predhodno sprovedenog postupka i rješenja nadležnog organa. Ne dozvoljava se individualni priključak urbanističkih parcela na tranzitnu - magistralnu saobraćajnicu, kao i na glavnu gradsku ulicu, sve dok se ista ne prekategorizuje iz magistralne u lokalnu/gradsku saobraćajnicu, ili dok investitor ne ispuni zakonom propisane uslove, što podrazumijeva i saglasnost nadležnog organa.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike: • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; • Pravilnik o tehnčkim 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 elekronskih komunikacionih mreža, elektronske komuniokacione 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 komunokacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO- GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	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. **Geološke karakteristike** Po geološkom sastavu teren izgrađuju sedimenti i vulkaniti trijasa te sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Najznačajnije geološke tvorevine, osim aluvijalnih nanosa, predstavljaju i flišni sedimenti u zoni Sutomora. Spomenuti prostor aluvijalne ravni u osnovi ima klastične stijene, najčešće paleogeni fliš, preko kojeg su potoci (npr. Đurića potok) donijeli aluvijalni nanos. Djelovanjem abrazije duž ove ravne stvorena je pjeskovite plaže izuzetne prirodne i ambijentalne vrijednosti. **Seizmičke karakteristike** Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetno se područje nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor velikim dijelom izgradjen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika. Šire područje Sutomora ispresjecano je neotektonskim rasjedima koji su posljedica velike seizmičke aktivnosti iz prošlosti, a i danas je prisutna značajna zemljotresna aktivnost na ovom području. S obzirom da je cijelo barsko primorje ugroženo pojavom zemljotresa visokog intenziteta, neophodno je za potrebe projektovanja i izgradnje objekata preduzimati antiseizmičke mjere zaštite. **Klimatske karakteristike** Klima planskog i šireg područja definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa. Prema podacima za područje Bara, srednja godišnja temperatura iznosi 15,6°C, najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu (23,4 i 23,1°C), a najniže u januaru i februaru (8,3 i 8,9°C), dok srednje maksimalne temperature idu i do 28°C, a srednje minimalne se spuštaju i do 1,5°C. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% za priobalno područje, dok srednja dnevna relativna vlažnost u toku jula ima vrijednost od 50–55%. U prosjeku se godišnje izlučuje oko 1400 do 1500 mm padavina što, zajedno sa širim primorskim dijelom, predstavlja područje sa najmanjom količinom padavina. U toplijem periodu godine (april–septembar) izluči se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar–mart) 1000 do 2000 mm padavina. Na području Sutomora, za srednji godišnji broj dana sa količinama padavina većim ili jednakim 10,0 lit/m2, registrovano je 43 ovakva dana. Na osnovu dosadašnjih meteoroloških posmatranja Sutomore kao i drugi dijelovi primorja do oko 500 metara apsolutne visine, u prosjeku godišnje imaju do 4 snježna dana. S obzirom da se barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije, prosječan godišnji broj sunčanih sati za navedeno područje iznosi oko 2500 časova (oko 7 časova dnevno).

19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**	
	/	
20	**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 16a i UP 16b
	Površina urbanističke parcele	UP 16a ..... 5.355,02 m² UP 16b ..... 30.312,29 m² Ukupno ..... 35.667,00 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40 Ovaj uslov odnosi se i na planiranu adaptaciju / rekonstrukciju i na nove objekte, hotele i/ili vile. Dozvoljena površina prizemlja za UP 16a 2.142,01 m² Dozvoljena površina prizemlja za UP 16b 12.124,92 m² Dozvoljena površina prizemlja ukupno: 14.266,00 m²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50 Ovaj uslov odnosi se i na planiranu adaptaciju / rekonstrukciju i na nove objekte, hotele i/ili vile.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Maksimalna dozvoljena BGP za UP 16a 2.677,51 m² Maksimalna dozvoljena BGP za UP 16b 15.156,15 m² Maksimalna dozvoljena BGP ukupno 17.833,00 m² Podrumske etaže se ne uračunavaju u BGP. Potkrovlja i sutereni se u cjelini uračunavaju u BGP. U tabeli su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.
	Maksimalna spratnost objekata	- P+2 (max 3 etaže) Maksimalna spratnost objekata namjene **(T2)** – turističko naselje, iskazana je u grafičkom prilogu br. 09b. *Plan mjera za sprovođenje*. Maksimalna spratnost kreće se od P do P+1 (dvije etaže) za vile i depandans, izuzetno (Po+) P+2 (tri etaže) za centralni hotelski blok. Odstupanje od opštih uslova, za parcele sa ovom namjenom, je u tome što je ravan krov, kao naslijeđeno oblikovanje, obavezan. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u

		kojima su garaže ne ulaze u obračun BGRP.
	Maksimalna visinska kota objekta	Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću ili maksimalnom ukupnom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj. Etaže mogu biti suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže, podrum, ne ulaze u obračun visina. *Podrum* je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. *Suteren* je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). *Prizemlje* je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. *Sprat* je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova. *Potkrovlje* je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi (visina prema važećim propisima). Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, sutereni i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP. Ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže. Ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, ostava ili tehnička prostorija, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

		Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija/adaptacija/legalizacija postojećih objekata, kao i uređenje terena potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, gdje je moguće osigurati izgradnjom zajedničke podzemne garaže. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: - za turizam: 0,8 PM/GM na 100 m2 – što ukupno iznosi 143 PM ili GM. Ukoliko nije moguće obezbijediti, pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za putnički automobil. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban minimalan broj PGM treba smanjiti BGP. Potreban broj parking/garažnih mjesta (u nastavku: PM) za potrebe korišćenja objekta obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima uz zaokruživanje ukupnog broja PM-a na sljedeći veći broj, ukoliko se radi o decimalnom broju. Ukoliko drugačije nije rečenobroj PM/ GM, u okviru urbanističke parcele, moguće je u dogovoru sa nadležnom institucijom (opštinom) platiti izgradnju nedostajućih parking mjesta nekom od javnih parkinga ili garaža.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu br. 14. *Plan oblika* su orjentacioni i ne predstavljaju obavezu. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Preporučuju se brisoleji, grilje, škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima, a terase, ogradne zidove terasa,

		lodje u ravni pročelja izvesti bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića (npr. "balustrada") na novim građevinama. Poželjni su kamenom zidani arhitektonski elementi i bijela boja kao osnovna boja na fasadi objekta. Za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela. Krovovi trebaju biti ravni. Ukoliko se objekat završava ravnom prohodnom terasom krovni pokrivač može biti planiran od lomljenog kamena ili kao travnati pokrivač.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15). U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Koristiti dopunske izvore energije – solarnu energiju skladno oblikovanu na objektima.
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24	**M.P.** Sekretarka, Nikoleta Pavićević Spec.sci.arh.	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta U nedostatku tehničkih sredstava navedeni prilozi nijesu dati u određenoj razmjeri - Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar - Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana	

POVRŠINE

POVRŠINA UP 16a	2 677.0 m^2
POVRŠINA UP 16a	0 156.0 m^2
UKUPNO UP16a+UP16a	17 833.00 m^2
POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA	9 430.00 m^2
POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG CENTRALNOG HOTELA	7 150.40 m^2
POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA SPA CENTRA	540.00 m^2

LEGENDA

- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- LINIJA PARCELE
- ULAZ U POSTOJEĆU RECEPCIJA
- ULAZ PREKO NOVE KOMUNIKACIJE U GLAVNI OBJEKAT
- PRISTUP BAZENU
- GLAVNI ULAZ SA GORNJE ULICE
- ULAZ SA DONJE ULICE
- EKONOMSKI ULAZ
- ZELENA POVRŠINA
- NISKO I VISOKO RASTINJE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- NOVOPLANIRANI OBJEKTI I II FAZAI

INGINVEST	PROJEKTANT: INVESTITOR:	OTMAR STAR DOO Bar	
Objekat:	TURISTIČKO NAselJE TI - Tekst Zuhtar cekuć ZI izaradioi	Lokacija:	UP 16a i UP 16b (TS- Turizam - vaćeni TS Opštine Bar) Bar, Donji dio uz uvalu sa pripadajućim zaleđem Bar
Glavni inženjer:	arh. Aja Bulatović, dipl.ing.arh. br. UP-01/77-1/15-21	Vrsta tehničke dokumentacije:	Glavna projekat
		Naziv projekta:	
Odgovorni inženjer:	arh. Aja Bulatović, dipl.ing.arh. br. UP-01/77-1/15-21	Oznaka tehničke dokumentacije:	Nacrtanje: 1:500
			arhitektonski tlocrt
Konstrukcija:	Ljiljana Ristić, Dipl.ing.arh. br. UP-01/77-1/15-21 Ljubomir Ristić, Dipl.ing.arh. br. UP-01/77-1/15-21 Milica Kovačević, Dipl.ing.građ.	Datum:	br. priloga: 01 / br. crteža: 1
Datum izrade nacrt:	Oktobar 2020	Datum revizije:	