

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: 07-352/19-921 Dana: 17.01.2020.</p>	
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18 i 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. List CG« br. 87/18), DSL »Virpazar« - (»Sl.list CG« - opštinski propisi, br. 13/15) i podnijetog zahtjeva doo „Bujošević“ iz Podgorice , izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za rekonstrukciju postojećeg objekta u zahvatu DSL-a »Virpazar« , UP 105, u zoni »C«. Dio katastarske parcele broj 5 KO Boljevići, ulazi u sastav pomenute urbanističke parcele.</p> <p>Napomena: Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele čine UP) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon Elaborata parcelacije izrađenog od strane organizacije koja posjeduje licencu.</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Doo „Bujošević“ iz Podgorice
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>U svemu prema Izvodu iz DSL-a »Virpazar«, (grafički prilog »Spratnost i bonitet objekata« i grafički prilog „Oblici intervencija“), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	<p>Namjena parcele je : Površina za centralne djelatnosti (CD)</p> <p>Opšti uslovi Imajući u vidu atraktivni prostor koje tretira predmetna Studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.</p>	

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova Studija lokacije.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Garaže i tehnološki prostori (podstanice grejanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BGP objekta. Građevinska linija podzemnih etaža može da bude do min. 1,0m od granice urbanističke parcele.

Opšte preporuke

- Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala.
- Imajući u vidu denivelisanost terena u nekim od zona u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena;
- Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto građevinske površine sa 100%.

ZONA C

POSTOJEĆI OBJEKTI

Postojeći objekti centralnih djelatnosti (UP 105, UP 116)

Planirana je rekonstrukcija postojećih objekata u skladu sa kapacitetima iskazanim u tabeli.

Namjena objekata biće precizno određena kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa konkretnim zahtjevima korisnika.

U prizemlju objekta na UP116 planiraju se sadržaji u funkciji željezničke stanice (biletarnica, informacije, čekaonica i sl.)

Površina horizontalnog gabarita, BGP i spratnost dati su u tabeli.

7.2. Pravila parcelacije

Katastarsko - topografska podloga poslužila je kao osnov za izradu ovog planskog

	<p>dokumenta.</p> <p>Preparcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija".</p> <p>Novoplanirane urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka.</p> <p>U zonama sa postojećim objektima vlasnička parcela predstavlja urbanističku.</p> <p>U postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju i izgradnju objekata koji predstavljaju dio niza obavezno je priložiti Saglasnost susjeda.</p> <p><u>Napomena</u> : Prije podnošenja prijave gradnje potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na lokaciji.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Utvrđene su u svemu prema izvodu iz DSL-a »Virpazar«. Plan</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. - Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. - Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. - Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejlona. - Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. - U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze, tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. - U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). - Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>

	<p>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), 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.</p> <p>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; ▪ isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13). ▪ Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", broj 64/11).
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelenilo poslovnih objekata</p> <p>Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.</p> <p>Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama.</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.</p> <p>Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.</p> <p>Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. - Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. - staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, - minimalna površina pod zelenilom 40% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine. - sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm, - ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, - sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, - kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, - predvidjeti osvetljenje zelene površine, - predvidjeti održavanje zelene površine. <p>Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE</p>

	ZASTIĆENE OKOLINE
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, br. 49/10 i 40/11) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.</p> <p>Napomena: Sastavni dio ovog planskog dokumenta je Studija zaštite kulturnih dobara. Urbanističko tehnički uslovi za zone A i C su urađeni na osnovu smjernica predmetne Studije, međutim, uvažavajući činjenicu da do izrade Studije zaštite nijesu sprovedena detaljnija stručna istraživanja kulturno – istorijske cjeline Virpazar i pojedinačnih objekata u njoj, moguće je da se kod pojedinih objekata nekim kasnijim detaljnim konzervatorskim istraživanjima, dođe do rezultata kojima će se uticati na promjenu pojedinih predloženih mjera zaštite ovom Studijom, o čemu će u konačnom odlučivati konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Rješenje br. UP/I-03-268/2019-5 izdato od strane Uprave za zastitu kulturnih dobara sastavni je dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti »Službeni list CG«, br. 48/13).</p>
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
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>U svemu prema izvodu iz iz DSL-a »Virpazar «.</p> <p>Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.</p>
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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

U svemu prema izvodu iz iz DSL-a »Virpazar«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema izvodu iz iz DSL-a »Virpazar«, grafički prilog »Saobraćaj«.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Elektronska komunikacija:

Lokalna elektronska komunikaciona mreža na čvoru RSS Virpazar do svih korisnika na području zahvata je urađena kablovima tipa TK 59GM i TK OO, provučenim kroz pE i PVC cijevi u tk kanalizaciji i kablovima TK 10, položenim direktno u zemlju. Dakle, kroz postojeću tk kanalizaciju nema postavljenih optičkih kablova do krajnjih korisnika od elektronskog komunikacionog čvora RSS Virpazar. Telekomunikacioni izvodi koji se nalaze unutar posmatrane zone su spoljašnji i unutrašnji.

Plan

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija doprinosi bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ove DSL jeste želja da se obezbjedi planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o sledećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture,
- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

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.		
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 105, zona C	
	Površina urbanističke parcele	141 m² <i>Površina urbanističkih parcela predstavlja površinu vlasničke, katastarske kod parcela sa već izgrađenim objektima. Obzirom na stanje u katastarsko topografskoj podlozi gdje se u velikom broju slučajeva ne može precizno utvrditi pripadajuća katastarska parcela, u tabeli nisu date površine istih. Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnov za utvrđivanje površine urbanističke parcele biće kopija katastarskog plana.</i>	
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeća P prizemlja 126.23 m ²	Planirana max P prizemlja 126.23 m²
		Crvenom bojom su označeni parametri izvedenog stanja objekata koji su prekoračili planom definisane gabarite ali se ovim planom prihvataju.	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	BRGP postojeća 238.89 m ²	Max. BGP 238.89 m ²
		Površina podzemnih etaža koje nisu sa namjenom stanovanje ili poslovanje nije ušla u obračun BGP objekta.	
	Maksimalna spratnost objekta	Postojeća spratnost P+1	Max spratnost P+1 2 etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz iz DSL-a »Virpazar«, prilog nivelacija i regulacija	

	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Pomoćnik Sekretara, Darinka Martinović Milošević
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Pomoćnik Sekretara, Darinka Martinović Milošević
24	M.P.  Sekretar, Nikoleta Pavićević	potpis ovlaštenog službenog lica  
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta u razmjeri R 1:2000 - Tehnički uslovi „Vodovod i kanalizacija“ doo Bar - Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br: UP/I-03-268/2019-5 - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-352/19-921

Dana: 17.01.2019.

IZVOD IZ DSL-a »VIRPAZAR«

DIO UP 105, ZONA C

Ovjerava:

Pomoćnik Sekretara,
Darinka Martinović Milošević






LEGENDA

-  granica zahvata plana
-  granica kat. opština

Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan (do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)

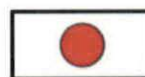
Postojeće stanje TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	02

LEGENDA



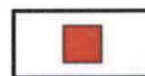
granica zahvata



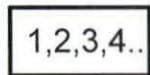
dobro stanje



postojeći objekat



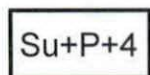
srednje stanje



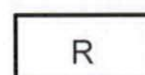
broj objekta



loše stanje



spratnost objekta



ruševina



granica kat. opština




Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)

Postojeće stanje

SPRATNOST I BONITET OBJEKATA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	05

LEGENDA



granica zahvata



uklanjanje



dogradnja



nadgradnja



nadgradnja i dogradnja



rekonstrukcija u postojećem gabaritu






uklanjanje nadgradjenog dijela

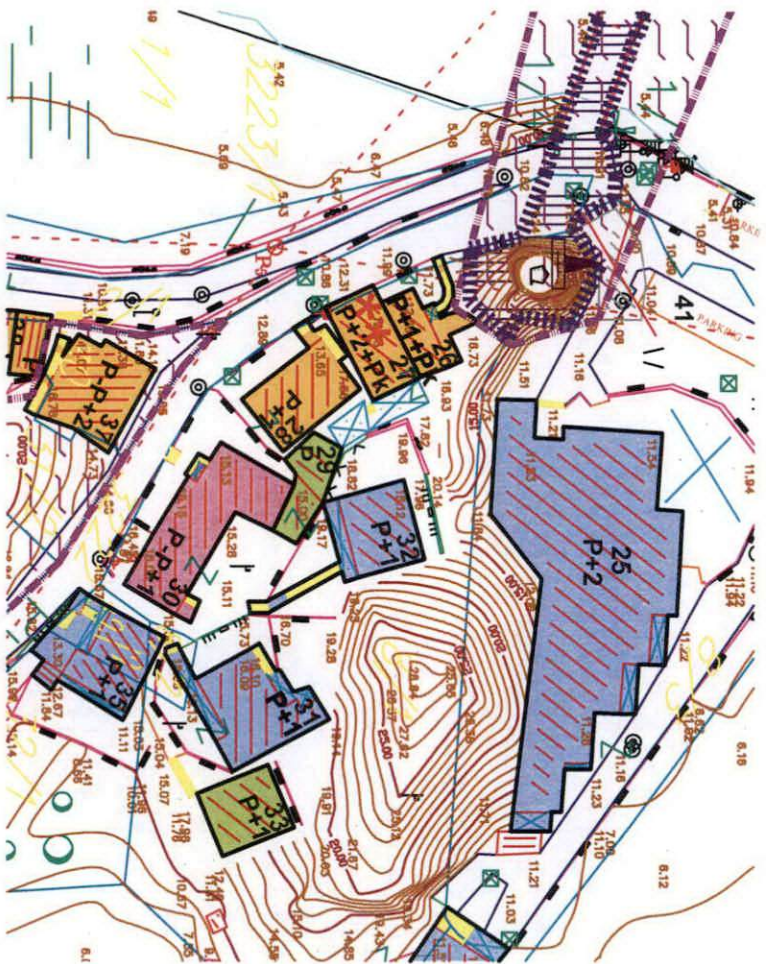
Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)







Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

Postojeće stanje OBLICI INTERVENCIJE I ZONE KULTURNE BAŠTINE

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	06



LEGENDA

	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	natkrivene terase
	međunarodni plovni put
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat
	građevinska linija




Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

Planirano stanje

PARCELACIJA I REGULACIJA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	07



LEGENDA



rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura

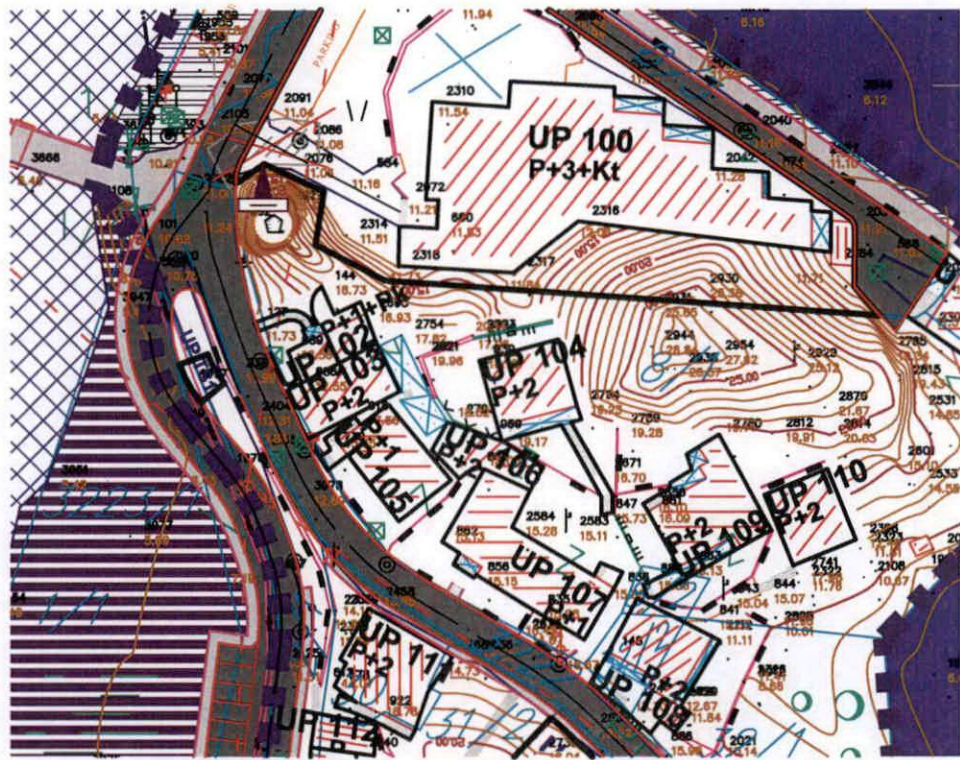


fortifikaciona arhitektura



spomen obilježje










LEGENDA

-  rijeka
-  jezero
-  pristan
-  poplavno područje
-  površine saobraćajne infr.-
vodeni saobr.

LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele sa koordinatama
prelomnih tačaka
-  postojeći objekat

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"**




Opština Bar

Faza: Plan

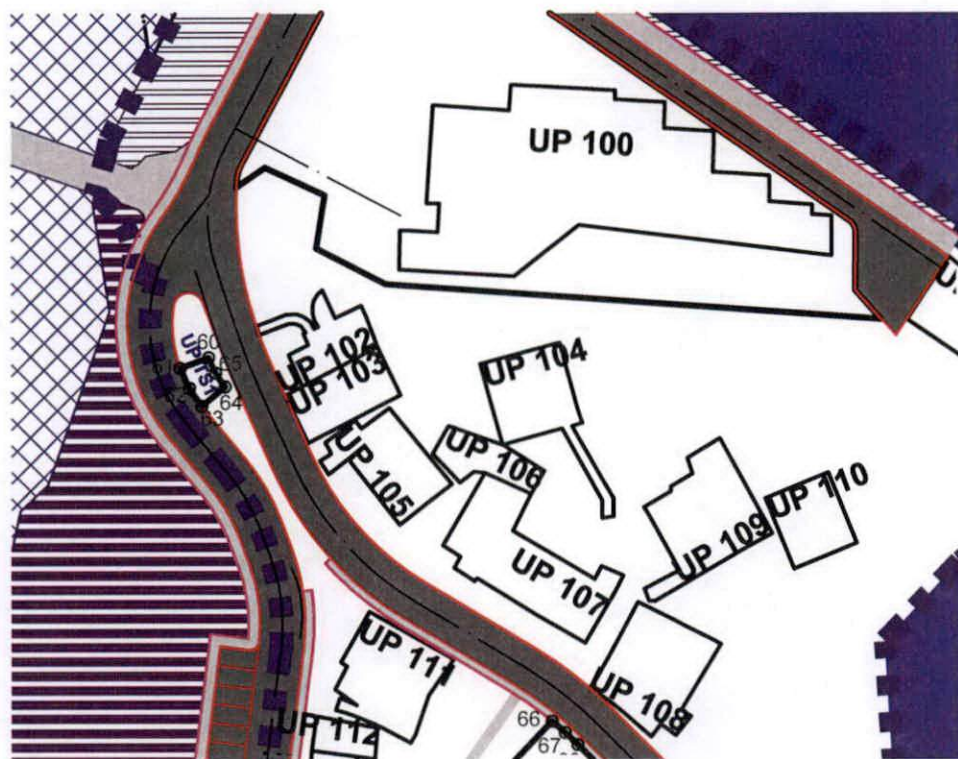
(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

**Planirano stanje
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
NOVOPLANIRANIH URBANISTIČKIH PARCELA I
GRAĐEVINSKIH LINIJA**

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	Broj lista
	07a










LEGENDA

	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	natkrivene terase
	međunarodni plovni put
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat




Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

Planirano stanje










NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	08

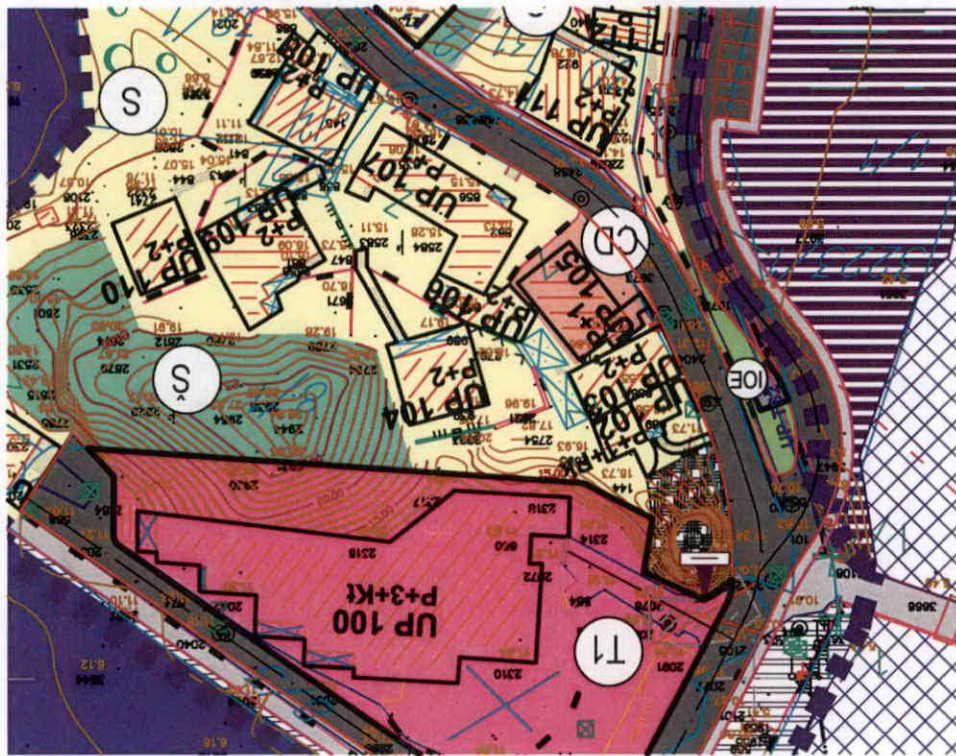


LEGENDA- NAMJENA POVRŠINA






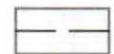


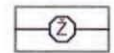


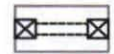


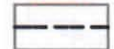
	površine za stanovanje
	površine za mješovite namjene
	površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	površine za zdravstvenu zaštitu
	hotel (UP 6)
	hotel (UP 100)
	turističko naselje (UP 88)
	površine za pružanje usluga ishrane i pića (UP 89)
	površine za sport i rekreaciju
	površine za centralne djelatnosti
	površine za kulturu
	poljoprivredne površine
	površine za pejzažno uređenje
	šumske površine
	objekti hidrotehničke infrastrukture
	objekti elektroenergetske infrastrukture
	površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.
	površina za groblja

	rijeka	08/a
	jezero	
	pristan	
	poplavno područje	
	ambijentalna cjelina	
	sakralna arhitektura	
	fortifikaciona arhitektura	
	spomen obilježje	
	područje spomenika kulture	





LEGENDA




	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	planirane saobraćajnice
	trotoari
	osovine saobraćajnica
	nivelacija saobraćajnica
	koridor željezničke infrastrukture
	željeznička pruga
	kolsko pješačka površina
	pješačka površina
	pasarela
	zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"
	benzinska pumpa
	međunarodni plovni put

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan
(do 2020.god.)**

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

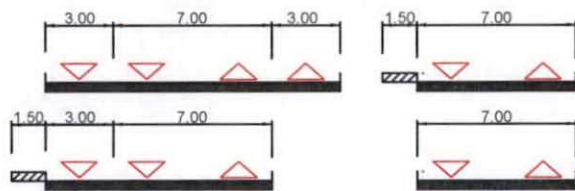
Planirano stanje

SAOBRAĆAJ

 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	Oznaka sjevera
	
	Datum
	Mart, 2015.god.
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Razmjera
	R 1:1000
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	Broj lista
	09



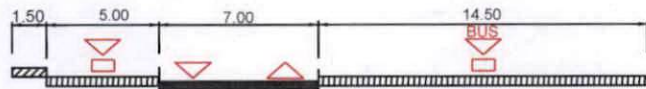
Magistralni put Podgorica - Bar (M2)



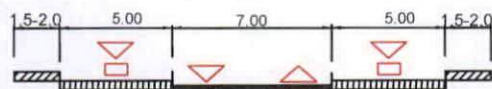
Regionalni put Virpazar-Ostros (R-16)



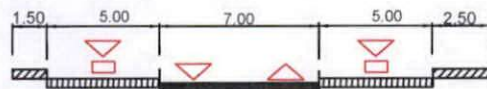
presjek 1-1



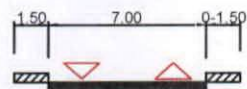
presjek 2-2



presjek 3-3



presjek 4-4



presjek 5-5



presjek 6-6



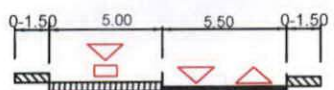
presjek 7-7



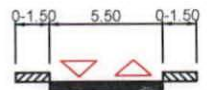
presjek 8-8



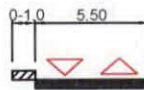
presjek 9-9



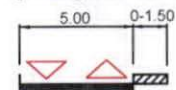
presjek 10-10



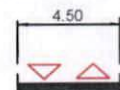
presjek 11-11



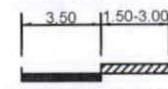
presjek 12-12



presjek 13-13



presjek 14-14

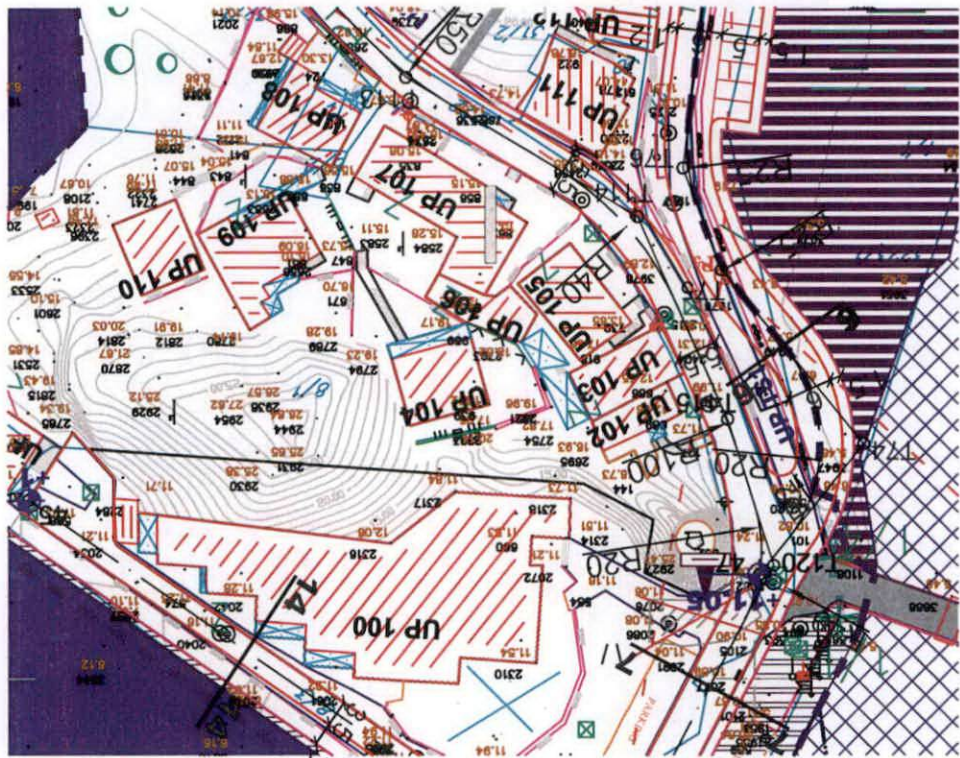


presjek 15-15













presjek 16-16







LEGENDA

	vodovod višeg reda
	rezervoar
	vodovod
	planirani vodovod
	kanalizacioni vod višeg reda
	pumpna stanica fek. kanalizacije
	potisni cjevovod fek. kanalizacije
	kanalizacioni vod
	planirani kanalizacioni vod
	planirana atmosferska kanalizacija

LEGENDA




	granica zahvata
	granica urbanističke zone
	urbanistička zona
UP 1	oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1	oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	granica urbanističke parcele
	postojeći objekat
	građevinska linija

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan
(do 2020.god.)**

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG”, broj 13/15)

Planirano stanje

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	Oznaka sjevera
	
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Datum
	Mart, 2015.god.
Odbornik planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	Razmjera
	R 1:1000
	Broj lista
	10



LEGENDA



rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura



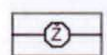
spomen obilježje

LEGENDA

10/a



koridor željezničke infrastrukture



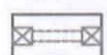
željeznička pruga



kolsko pješačka površina



pješačka površina



pasarela



natkrivene terase

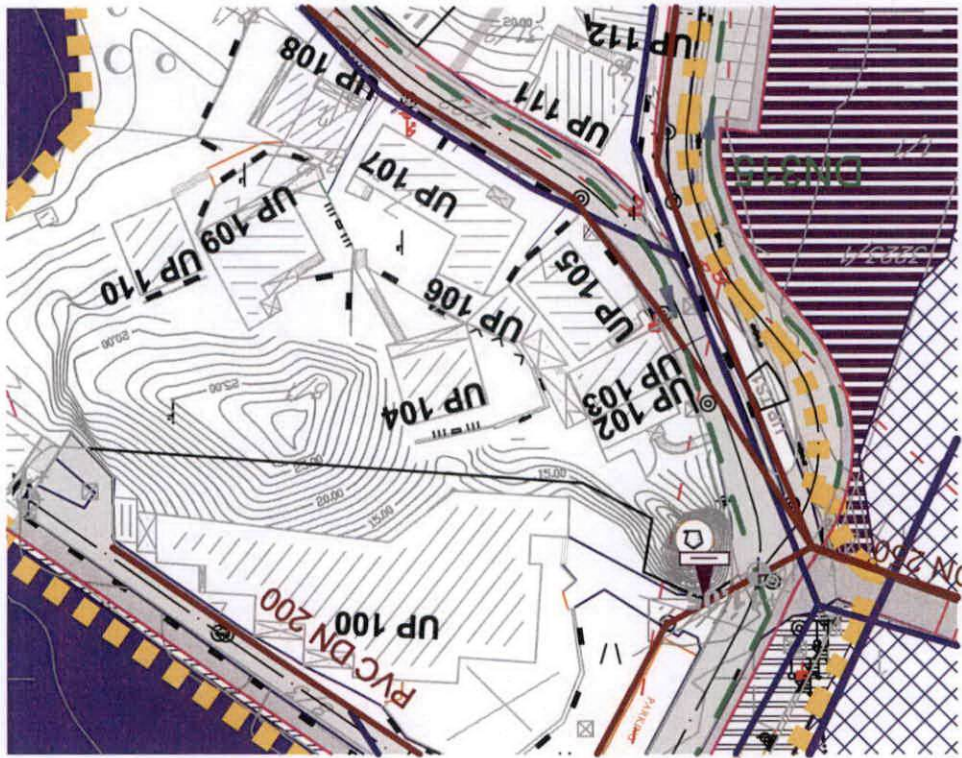


međunarodni plovni put




zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"





LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
-  oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
-  oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele
-  postojeći objekat
-  građevinska linija




**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan**

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

Planirano stanje

ELEKTROENERGETIKA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	11



LEGENDA



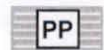
rijeka



jezero



pristan



poplavno područje



površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.



ambijentalna cjelina



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura



spomen obilježje

LEGENDA



trasa postojećeg 35kV voda



trasa postojećeg 10kV voda



trasa postojećeg 10kV voda koji se ukida



trasa planiranog 10kV kabla



postojeća trafostanica



planirana trafostanica 10 / 0,4 kV



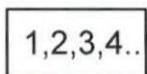
LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



1,2,3,4.. broj objekta



trasa postojećeg 35kV voda



trasa postojećeg 10kV voda



postojeća trafostanica

Državna studija lokacije

"VIRPAZAR"

Opština Bar




Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG", broj 13/15)

Postojeće stanje

ELEKTROENERGETIKA


Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	11a



LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"




LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
- UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele
-  postojeći objekat
-  građevinska linija

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"
Opština Bar
Faza: Plan
(do 2020.god.)**

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG”, broj 13/15)

**Planirano stanje
TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA**

Investitor  Ministarstvo održivog razvoja i turizma	Oznaka sjevera  Datum Mart, 2015.god.
Obradivač  republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica rzup	Razmjera R 1:1000 Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	12





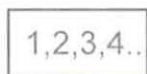
LEGENDA



granica zahvata

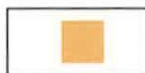


postojeći objekat



broj objekta

LEGENDA



postojeće tk okno



postojeći tk spoljašnji izvod



postojeća tk kanalizacija



postojeći kabl položen
direktno u zemlju



Telefonska centrala postojeća




Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG", broj 13/15)


Postojeće stanje

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA


Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	 Datum Mart, 2015.god.
Obrađivač  republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Razmjera R 1:1000 Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.	12a



LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele
-  postojeći objekat

**Državna studija lokacije
"VIRPAZAR"**

Opština Bar




Faza: Plan

(do 2020.god.)

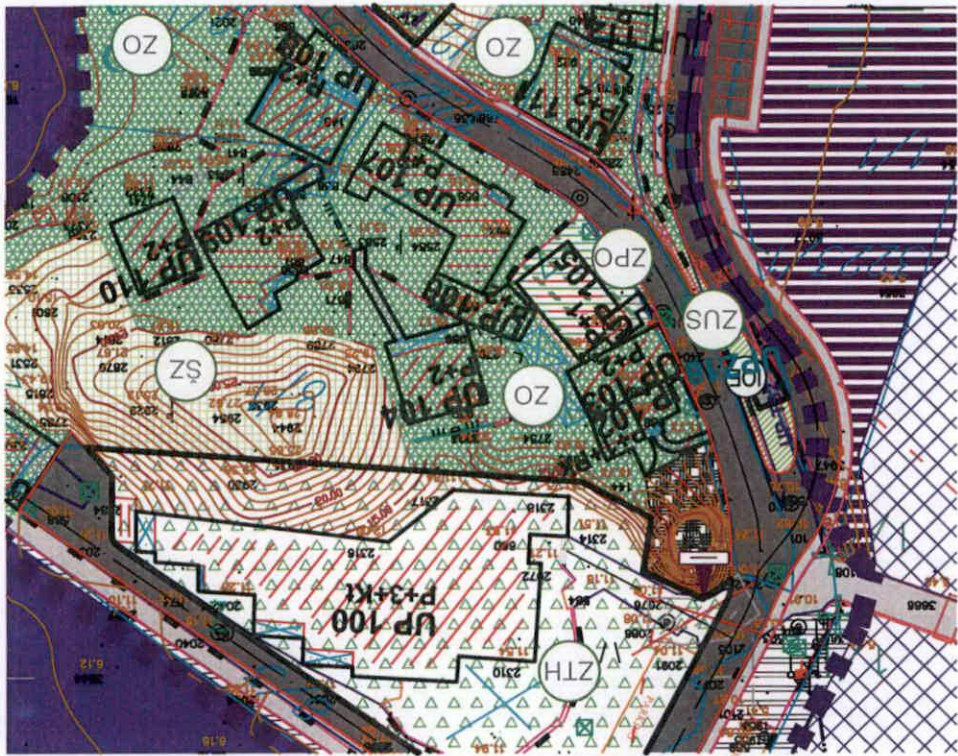
Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.
(„Službeni list CG“, broj 13/15)

Planirano stanje

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Investitor	Oznaka sjevera
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
	Datum
	Mart, 2015.god.
Obrađivač	Razmjera
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica rzup	R 1:1000
	Broj lista
Odgovorni planer: Tamara Vu čević, dipl.ing.arh.	13





Broj: UP/I-03-268/2019-5
Cetinje, 06.12.2019. godine

OPŠTINA BAR			
e-mail: uzkd@t-com.me			
Primljeno:	12	12	2019
Om. list.	Hrv.	Prilog	Vrijednost
09-155119-1264			

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po dopunjenom zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora - Opština Bar, akt broj UP/I-03-268/2019-3 od 05.11.2019. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za objekat koji se nalazi na dijelu kat. parc. br. 5 K.O. Boljevići, u zahvatu DSL-a "Virpazar", Opština Bar, na osnovu čl.102 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje sljedeće:

RJEŠENJE

Konzervatorski projekat rekonstrukcije objekta, koji se nalazi na kat. parc. br. 5 KO Boljevići, Opština Bar, UP 5 Zona C, DSL Virpazar, uraditi po sljedećim konzervatorskim uslovima:

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi istraživanja objekta i kulturno-istorijske cjeline Virpazar. To podrazumijeva analizu dokumentacije o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura...);
- Sve intervencije planirati u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Virpazara (kameni kotali, okoprozornici i okovratnici...), uz primjenu tradicionalnih zanata, vještina i materijala;
- Izvršiti ocjenu dosadašnjih sprovedenih intervencija na objektu sa aspekta očuvanja autentičnosti i integriteta kulturno-istorijske cjeline Virpazar. Na osnovu izvršenih analiza, jasno, u grafičkoj i tekstualnoj formi prikazati i obrazložiti projektovano rješenje sa svim planiranim intervencijama;
- Posebnu pažnju posvetiti planiranju glavne ulazne fasade objekta. Predvidjeti uklanjanje recentnih intervencija (metalne škure, prozore i vrata, ankerisana ulična rasvjeta na fasadi, instalacije, improvizovani balkon, reklame itd...) koje negativno utiču na autentičnost, integritet i vizuelni identitet kulturnog dobra;
- Zadržati zatečene visine krovnog vijenca i sljemena, a nagibe krovnih ravni planirati u skladu sa karakteristikama ovog podneblja i nagiba koji su karakteristični za tradicionalnu arhitekturu ovog mjesta. Za krovni pokrivač predvidjeti tradicionalnu tigli kanalicu;
- Dimenzije, proporcije, izgled i pozicije fasadnih otvora planirati u skladu sa rezultatima istraživanja kulturnog dobra Virpazar;
- Prozore i vrata na objektu predvidjeti od kvalitetne drvene građe, u bijeloj, bež, plavoj ili tamno zelenoj boji. Isključuje se pvc eloksirana ili plastificirana bravarija. Moguće je energetska efikasnost poboljšati postavljanjem dvostrukih izolacionih stakala;
- Za fasadne otvore predvidjeti škure, izradene od punog drveta po ugledu na škure karakteristične za kulturno-istorijsku cjelinu Virpazar;
- Projektom predvidjeti izradu šema za svu spoljašnju stolariju sa svim metalnim elementima po uzoru na tradicionalne ovog podneblja (šarke, ručice, šildove...);
- Horizontalne i vertikalne oluke objekta predvidjeti kao bakarne ili pocinčane;

- Predvidjeti sanaciju pristupnih staza i stepeništa, na način koji podrazumijeva uklanjanje recentnih intervencija i betonskih struktura. Hodne staze, stepeništa i kaskade planirati u vidu jednostavnih formi. Popločavanje staza predvidjeti od kamenih ploča adekvatnih dimenzija, obrade i kolorita;
- Ukoliko se planira postavljanje spoljašnjih jedinica klima uređaja iste pozicionirati na fasadi prema dvorištu.
- Moguće je predvidjeti plitke nadstrešnice od metala, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata od materijala kao što je kovano gvozdje, a sve u skladu sa ovim podnebljem;
- Ukoliko je potrebno postavljanje reklame za isticanje firme u prizemlju objekta - ista može biti oblika kvadrata, pravougaonika, elipse ili kruga, koristiti drvo u kombinaciji sa metalom, što podrazumijeva metalni okvir sa drvenom ispunom, na kojoj je naziv firme;
- Reklama može biti postavljena na dva načina i to: pričvršćena za fasadu cijelom svojom površinom ili pod pravim uglom na fasadu u vidu ankerisane metalne šipke o koju je okačena reklama sa nazivom firme. Reklama se postavlja na visini 220 - 230cm od kote podesta na ulaznim vratima. Reklame postavljene na fasadni zid mogu biti maksimalnih dimenzija 40x60 cm. Ukoliko je reklama postavljena okomito na fasadu onda može biti isturena maksimum 50 cm, visine 30 cm širine;
- Nijesu prihvatljive svijetleće reklame.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora - Opština Bar, akt broj UP/I-03-268/2019-3 od 05.11.2019. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za objekat koji se nalazi na dijelu kat. parc. br. 5 K.O. Boljevići, u zahvatu DSL-a "Virpazar", Opština Bar, stručna lica Uprave nakon analize raspoložive dokumentacije i terenskog obilaska konstatuju sljedeće:

Predmetni objekat, spratnosti P+1, nalazi se na katastarskoj parceli broj 5, K.O. Boljevići, opština Bar. Predstavlja integralni dio kulturnog dobra „Kulturno-istorijska cjelina -

Virpazar" (stavljeno pod zaštitu Rješenjem broj UP/I-02-26/2014-9 od 13.03.2015. godine), te stoga sve intervencije na ovom objektu podliježu odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Na samom taskršću starog puta Virpazar-Bar, ka Ostrosu i kraka puta koji vodi ka kulturnom dobru Besac, evidentirano je niz novogradnji, dogradnji i nadogradnji postojećih objekata, koji su u potpunosti izmijenili izvorni i tradicionalni izgled, te uveliko umanjuju kulturne vrijednosti kulturnog dobra "Virpazar".

Predmetni objekat je svojim položajem pozicioniran u podnožju brda Besac. Svojom glavnom fasadom je orijentisan prema lokalnom putu u pravcu jugozapad-sjeveroistok. Objekat je pravougaone osnove, jednostavne forme i slobodnostojeći. Sadašnji izgled objekta datira iz druge polovine XX vijeka, građen je u klasičnom konstruktivnom sistemu sa nosivim poprečnim i podužnim zidovima. Fasade objekta su malterisane. Prednju glavnu fasadu karakterišu aritmični otvori za dvokrilnu i trokrilnu bravariju. Vrata i prozori sa škurama su izrađeni od metala, a takode je uočeno da je u skorije vrijeme ugrađena i pvc bravarija. Na frontalnoj fasadi su evidentirane nestručne intervencije u vidu postavljanja metalnih konzolnih elemenata koji formiraju improvizovani balkon, reklama neprimjerenog izgleda, dimenzija i materijalizacije, klima uređaja, elektroinstalacija itd.

Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove konstatovano je da je predmetna parcela namijenjena za površine centralnih djelatnosti. Takode, za objekte ove zone C, tj. prostora brda Besac, planom se predviđa rekonstrukcija postojećih objekata u cilju njihovog osavremenjavanja. Za predmetni objekat planirana je postojeća spratnost, P+1.

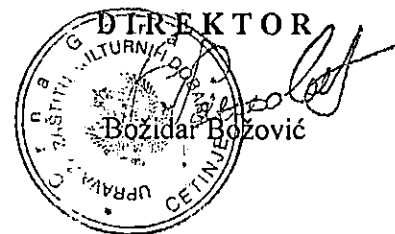
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 22 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

Mirjana Lubarda, arhitekta-konzervator
Milan Jovičević, arhitekta-konzervator
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik



Dostaviti:

- Opština Bar - Sekretarijat za uređenje prostora;
- u spise predmeta.

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja – vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- o Kod vodomjera profila Ø50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- o Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

- je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 - Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

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

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m^2 .
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- o U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

- o Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

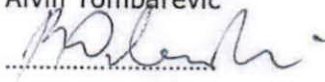
I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

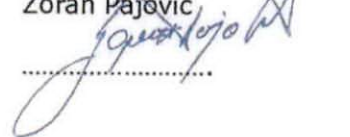
II) Projekat uređenja

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

31 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević



Izvršni direktor,
Zoran Pajović



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 460-dj-1653/2019
Datum: 24.09.2019.



Katastarska opština: BOLJEVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcela: 5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
678
750
005
065
9

4
678
750
005
065
9



8/1

4
678
500
005
065
9

4
678
500
005
065
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-956-21377/2019

Datum: 24.09.2019.

KO: BOLJEVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SL, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 39 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5		1	1 11		VIRPAZAR	PTT		141	0.00
Ukupno								141	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002289369	POŠTA CRNE GORE A.D. PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	1/2
0000002289377	TELEKOM CRNE GORE Podgorica	Sukorišćenje	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5		1	PTT	987	P1 260	
5		1	Stambeni prostor 0	1	P 130	Svojina POŠTA CRNE GORE A.D. 1/1 0000002289369 PODGORICA Podgorica
5		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P1 130	Svojina BUJOŠEVIĆ DOO PODGORICA 1/1 0000002441411 IVANA VUJOŠEVIĆA 42a Podgorica 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice: _____

Mrdjan Kovačević
Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
5/0	1	102-2-954-1132/1-2015	02.04.2015 11:39	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI
	1				
5/0	1	102-2-954-1970/1-2019	17.05.2019 13:40	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI KO MARTIĆI LIST 164, KO NOVI BAR LIST 3206, KO STARI
	1				
5/0	1	102-2-954-1970/1-2019	17.05.2019 13:40	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI KO MARTIĆI LIST 164, KO NOVI BAR LIST 3206, KO STARI
	2				
5/0	1	102-2-954-1132/1-2015	02.04.2015 11:39	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI
	2				
5/0	1	102-2-954-1970/1-2019	17.05.2019 13:40	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI KO MARTIĆI LIST 164, KO NOVI BAR LIST 3206, KO STARI
	1				
5/0	1	102-2-954-1132/1-2015	02.04.2015 11:39	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA	ZA UREDJENJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI
	1				