

Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

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

Broj: 032-07-dj-352-7  
Bar, 17.02.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Tošić Staniše, iz Bara, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i DUP-a »Sutomore - centar« (»Sl.list CG« br. 40/12), izdaje:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 1266a, u zoni »B«, podzona »B1«, blok 2, po DUP-u »Sutomore – centar«.

**1. Lokacija:** DUP »Sutomore - centar«, urbanistička parcela br. 1266a, ograničena koordinatama datim u izvodu iz DUP-a »Sutomore - centar« - grafički prilog Parcelacija, regulacija i nivelacija, u zoni B, podzona B1, blok 2.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru u okviru Zona A, B i C, površina lokacije ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup> za namjenu – porodično stanovanje male gustine i višeporodično stanovanje srednje gustine, a ne manja od 600 m<sup>2</sup> za namjenu višeporodično stanovanje velike gustine, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

**2. Namjena objekta:** Namjena objekata u okviru podzone je turizam T, turistički kompleks T1 i stanovanje srednje gustine SS, a u svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore - centar«. Pod objektima turizma podrazumijeva se pretežna izgradnja komplementarnih turističkih smještajnih sadržaja. Planiraju se kao novi objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao postojeći objekti na kojima se vrše intervencije.

U zonama stanovanja moguć je razvoj određenih djelatnosti u funkciji stanovanja (u prizemljima objekata ili objekat u cjelost) uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma za izbor djelatnosti (kancelarije, prodajni prostori, restorani ...), a pod uslovom da se ispune svi ostali uslovi zadati ovim Planom i propisima za tu vrstu djelatnosti.





### 3. Gabarit planiranih objekata:

Maksimalna spratnost.....	7 etaža
Maksimalni indeks izgrađenosti.....	1,2
Maksimalni indeks zauzetosti .....	0,4

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena zahtijevaju dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže – jednog suterena i podruma.

Podzemne etaže (samo podrumске etaže) u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

U građevinsku bruto površinu objekta (GBP), koja služi kao osnov za obračun indeksa izgrađenosti, obračunavaju se nadzemne etaže objekata i suterenska etaža, a prilazi, parkinzi, bazeni dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun GBP.

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom.

**Napomena:** Uvidom u Plan, konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli izgrađen objekat, pa se mogu primjenjivati uslovi za postojeće objekte:

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje - fizičke strukture, na topografsko-katastarskim kartama Uprave za nekretnine, ali se postojećim objektima smatraju i svi objekti koji su registrovani na orto-foto snimku dostavljenom od strane Naručioца Plana, a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.

#### **Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati:**

1. za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
2. u postojećem gabaritu za objekte:
  - koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti),
  - koji su prekoračili maksimalnu spratnost,
  - koji su prekoračili definisanu građevinsku liniju
  - koji su prekoračili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, uz predhodnu saglasnost susjeda, pod uslovom da na toj fasadi nema otvora na prostorijama za stanovanje),
  - za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,
  - koji nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici, potoku ili zelenilu

#### **Na postojećim objektima mogu se vršiti intervencije:**

- nadgradnje do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- dogradnje do maksimalnog indeksa zauzetosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela. U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranje se može ostvariti i na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (Sve prema uslovima za parkiranje u poglavlju Saobraćaj) ili u skladu sa posebnim odlukama Opštine učešćem u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr). Moguća je kombinacija sve tri varijante.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima



ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

**4. Građevinska i regulaciona linija:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore - centar«.

U grafičkom prilogu Parcelacija, regulacija i nivelacija, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.

U zonama za koje građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5m u izgrađenim zonama stanovanja. (može i manja udaljenost uz saglasnost susjeda, ukoliko objekat nema otvore na prostorijama za stanovanje na toj fasadi. ).
- za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima i kanalima ,ona iznosi 4 m od ivice regulacije,
- građevinske linije prema zelenim površinama 2,5 m,
- građevinske linije prema pristupnom putu su na udaljenosti 2,5m (gdje Planom nijesu grafički definisane).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena, zaštita susjednih objekata i ozelenjavanje površine iznad garaže ali ne prema saobraćajnicama).

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinska parkirališta i ozelenjavanje, a na urbanističkim parcelama preko kojih prelazi regulaciona linija, između regulacione linije i granice UP može se vršiti samo ozelenjavanje u cilju uređenja parcele.

**5. Nivelacione kote objekata:** U svemu prema izvodu iz DUP-a » Sutomore - centar«.

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

**6. Arhitektura i materijali:** Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Javni objekti se ne mogu ograđivati.

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

Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene.

**7. Konstruktivni sistem:** Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Za nove objekte, preporučuje se primjena panelnog sistema armirano – betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalan pravca da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano betonske ploče ili polumontažne armirano- betonske fert tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

**8. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:** Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

**9. Priklučci na infrastrukturnu mrežu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore-centar«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije:



JP »Vodovod i kanalizacija« i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( u prilogu).

**Elektroenergetika:** 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;
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

**10. Prikljucci na gradsku saobraćajnicu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Sutomore-centar«, grafički prilog »Saobraćaj«.

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa saobraćajnica na način kako ih sada koriste (sa magistrale uz uslove i saglasnost Direkcije za saobraćaj ili kolsko-pješačkih saobraćajnica).

**11. Uslovi za parkiranje vozila:** Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti) Ukoliko nema mogućnosti, nedostajući broj parking mjesta može se riješiti na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana ili u skladu sa posebnim odlukama Opštine učešćem u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr). Moguća je kombinacija sve tri varijante, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

vrsta sadržaja	potreban broj parking mesta
STANOVANJE (kolektivno)	1PM / 1 stambena jedinica
STANOVANJE (individualno)	1 PM/ 1 stan
INDUSTRIJA I SKLADIŠTA	0,25 PM/ 1 zaposlenom
POSLOVANJE (administracija)	10 PM /1000 m <sup>2</sup>
ŠKOLE	0,25 PM/ 1 zaposlenom
TRGOVINA	30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
POŠTA, BANKA	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
HOTEL	50 PM/ 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM/gledaocu
BOLNICA	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine

**12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:** Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i posebnim uslovima za ovu zonu:



**Zelenilo individualnih stambenih objekata - okućnice (SMG i SS stanovanje) - ZO** - DUP-om se planira izgradnja slobodnostojećih individualnih i višeporodičnih stambenih objekata i kuća u nizu. Zbog turističke promocije Sutomora mora se voditi računa o uređenju i ove pejzažne kategorije i predlaže se:

- prednje dvorište, predbašte moraju biti hortikulturno uređene,
- u zadnjem dvorištu formirati baštu, sa ukrasnim biljem i travnjacima, ali je moguće i formiranje povrtnjaka ili voćnjaka,
- individualni stambeni objekti na strmim terenima moraju da prate izohipse terena i moraju se inkorporirati u postojeće zelenilo. Denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodno lomljenog kamena,
- preporučuje se formiranje drvoreda obodom parcele i uz saobraćajnice, a prema Jadranskoj magistrali, naročito gdje je regulaciona linija unutar parcele ozelenjavanje izvršiti živicom. Karakteristike za drvoredne sadnice date su kroz kategoriju-Zelenilo uz saobraćajnice,
- novoplanirani individualni i višeporodični stambeni objekti, treba da sadrže min. 30% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu,
- na zelenim i slobodnim površinama moguće je postaviti nastrešnice i pergole sa puzavicama-za stanovanje na ravnim tereima,
- staze i platee izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- za slobodnostojeće individualne objekte-ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala –kamena,živica,
- za kuće u nizu- moguće je organizovati predbašte bez ograda, sa travnjacima u prvom planu, dok je uz objekat moguća sadnja. Zadnje bašte mogu biti međusobno odvojene ogradnim zidovima,
- prema postojećim i budućim parcelama maksimalno očuvati i uklopiti postojeće vitalno i funkcionalno zelenilo stvarajući biološki zid,

Na ovaj način postigla bi se uniformnost individualnih stanbenih naselja, a razlika bi se ogledala kroz različite hortikulturne kompozicije.

**13. Procjena uticaja na životnu sredinu:** Projekat spada u grupu onih za koje nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13).

**14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:** Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana. Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Sportski tereni mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Sutomore - centar«.


Organizaciju blokova, lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude promjenjiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

Kroz projektnu dokumentaciju će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.





Može se raditi jedinstveno projektno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor. Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

**15. Meteorološki podaci:** Područje zahvaćeno DUP »Sutomore - centar«, nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakterističke – blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. Srednja godišnja temperatura za opštinu Bar nije ista na cijeloj teritoriji, već se kreće od 16°C (na 1 mnv) kraj morske obale, do 8°C na visinama od preko 1200 mnv.

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u uskom prbalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore)

Nalazeći se na krajnjem južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće preko 2500 časova ili prosječno dnevno oko 7 časova.

U primorskom dijelu opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

**16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:** Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

**17. Uslovi za racionalno korišćenje energije:** U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema

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 toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata .

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg



zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta,
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. 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 toplotne energije,
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote,
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima

**18. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:** Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13).

**19. Organizacija gradilišta:** Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

**20.** Projektant je obavezan da se pridržava Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) kao i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list RCG«, br. 22/02).

**21.** Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m<sup>2</sup> sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. list CG« br.81/08).

**Napomena:** Veći dio kat. parc. broj 3461 KO Mišići se nalazi u sastavu predmetne urbanističke parcele. Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, u dijelu dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, potrebno je ispoštovati i odredbe čl. 93, stav 1, tačka 2a) Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), koji propisuje sledeće: »**saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;**«

Smjernicama za realizaciju Plana predviđeno je sledeće:

*„U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.“*

Sastavni dio ovih uslova su i:

- Izvod iz DUP-a »Sutomore-centar« ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar, br. 665 od 17.02.2014. godine i
- Opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

**Dostaviti:** Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

Obradio:

**Samostalni savjetnik I,**

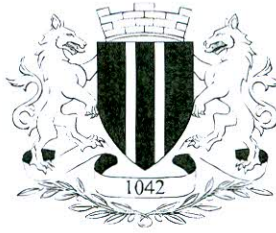
Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.



**Sekretar,**

Đuro Karanikić, dipl.ing.građ.





Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

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

Broj: 032-07-dj-352-7  
Bar, 17.02.2014.godine

---

**IZVOD IZ DUP-a «SUTOMOPRE - CENTAR»**

*ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ »1266a«, ZONA »B«, PODZONA »B1«, BLOK 2*



Ovjerava:  
Samostalni savjetnik I,  
Arh. *Sabaheta Divanović*, dipl. ing.



LEGENDA

	Površine javne namjene
	Površine specijalne namjene
	Zaštitne šume
	Drvoređ
	Postojeći vjetrozaštitni pojas
	Javne funkcije i servisi -Željeznička stanica
	Javne funkcije i servisi -Autobuska stanica
	Javne funkcije i servisi -Benzinska stanica
	Parking
	Sakralna arhitektura-crkva
	Fortifikaciona arhitektura-crkva
	Zaštitni pojas pruge
	Površinske vode (regulacija potoka)
	Kolsko-pešačke
	Koridor saobraćajnice
	Elektrovod 10kV postojeći
	Elektrovod 10kV ukidanje
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10 kV
	Elektrovod 35 kV ukidanje
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35 kV
	Tunnel



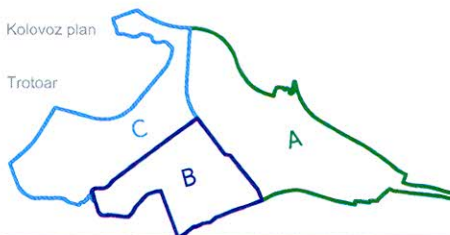
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



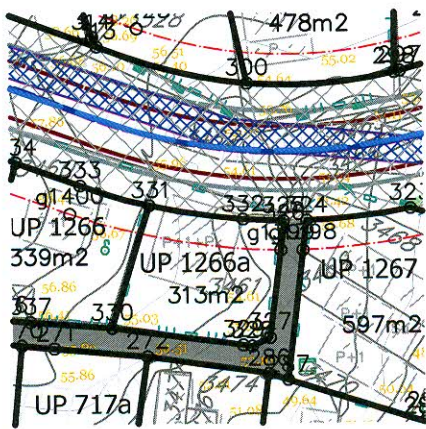
LEGENDA

	Granica DUP-a
	Građevinska linija
	Granica Urbanističke parcele
	Povrsina Urbanističke parcele
	Oznaka Urbanističke parcele
	Kolovoz plan
	Trottoar



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA		
PLAN		R 1:1000
naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b>	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
planer:	Svetlana Ojđanić dipl.prostorni planer	



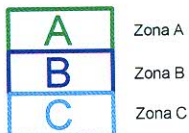
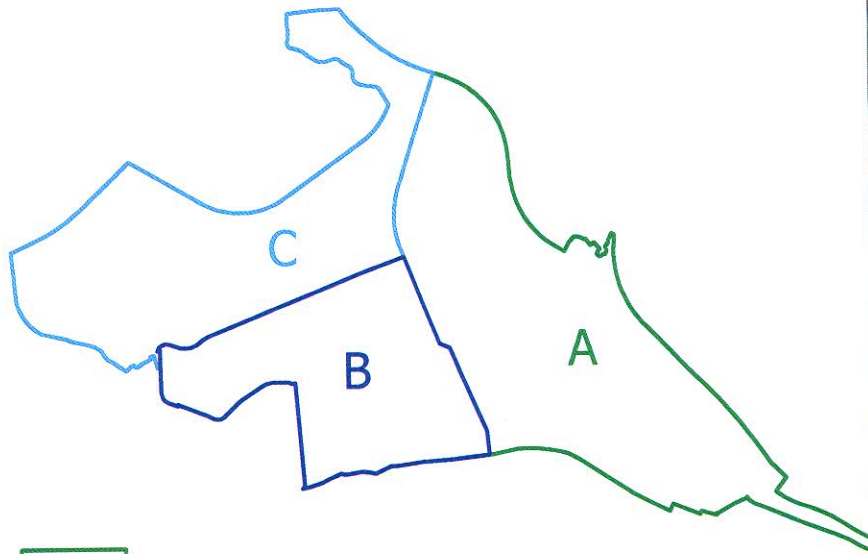




g1398 6585239.33 4667106.42  
g1399 6585236.46 4667106.41  
g1400 6585209.03 4667111.52



325 6585236.84 4667110.41  
326 6585236.87 4667109.40  
327 6585234.92 4667095.10  
328 6585232.60 4667094.03  
329 6585231.42 4667094.19  
330 6585214.35 4667096.48  
331 6585219.37 4667112.56  
332 6585231.60 4667110.64



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

### LEGENDA:

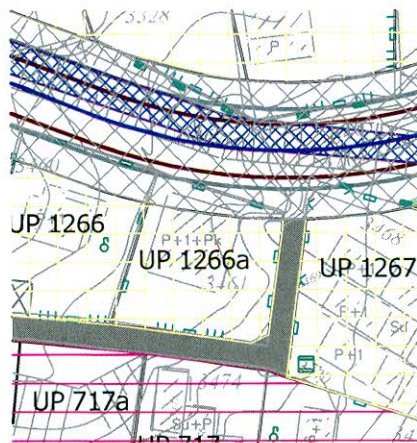
Napomena - Namjena površina je prilagođena GUP-u Bar



	Granica DUP-a		Površine javne namjene
	Stanovanje malih gustina		Površine specijalne namjene
	Stanovanje srednje gustina		Zaštitne šume
	Stanovanje srednje gustina sa centralnim funkcijama		Drvored
	Stanovanje velikih gustina sa centralnim funkcijama		Postojeći vjetrozaštitni pojas
	Centralne funkcije sa stanovanjem		Javne funkcije i servisi -Železnička stanica
	Turizam		Javne funkcije i servisi -Autobuska stanica
	Hoteli		Sakralna arhitektura-crkva
	Površine za školstvo		Fortifikaciona arhitektura-crkva
	Površine za zdravstvo		Javne funkcije i servisi -Benzinska stanica
	Površine za sport i rekreaciju		Parking
	Površine komunalne infrastrukture		Kolovoz plan
	Površine za vjerske objekte		Trotoar
	Zaštitni pojas pruge		Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV
	Površinske vode(regulacija potoka)		Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
	Kolsko-pešačke		Granica UP
	Koridor saobraćajnice		Broj UP

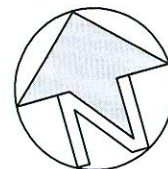
NAMJENA POVRŠINA	
PLAN	R 1:2500
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	<b>MONTEINGRO</b>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl. pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.
planer :	Svetlana Ojđanić, dipl. prostorni planer



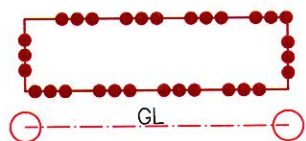


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -

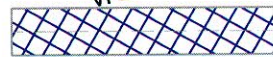
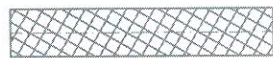


## LEGENDA



P=527m<sup>2</sup>

UP 75



Granica DUP-a

Građevinska linija

Granica Urbanističke parcele

Površina Urbanističke parcele

Oznaka Urbanističke parcele

Ivičnjak

Pješačke površine

Osovina saobraćajnice

Kolsko-pješačke površine

Koridor saobraćajnice

Površinske vode (regulacija potoka)

Zaštitni pojas pruge

Benzinska pumpa

Autobuska stanica

Željeznička stanica

Parking

Elektrovod 10kV postojeći

Zaštićena zona ispod postojećeg DV10kV

Zaštićena zona ispod postojećeg DV35kV

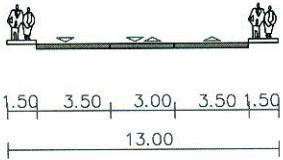


SAOBRAĆAJ	
PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	MONTENEGRO <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
planer:	Dašić Zoran dipl.ing.grad.

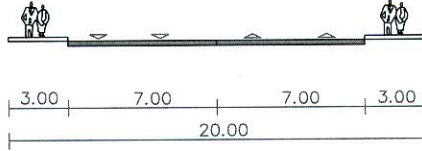


## Poprečni presjeci

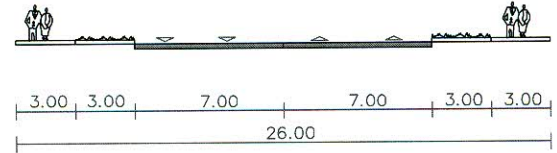
presjek 1-1  
Jadranska magistrala M-2.4.



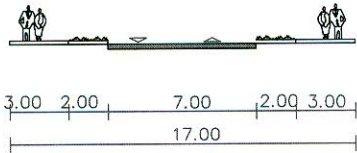
presjek 2-2  
"Put za Maljevik"



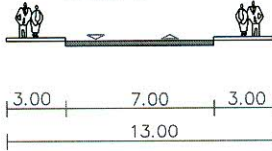
presjek 3-3  
"Ulica 1"



presjek 4-4  
"Ulica 5"



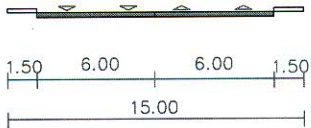
presjek 5-5  
"Ulica 3"  
"Ulica 6"  
"Ulica 8"



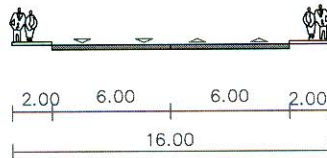
presjek 6-6  
"Ulica 4"



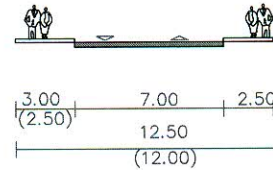
presjek 7-7  
ulica "9"



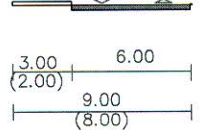
presjek 8-8  
ulica "10"



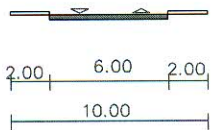
presjek 9-9  
"Ulica 11"  
"Ulica 14"



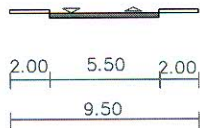
presjek 10-10  
"ulica 2"



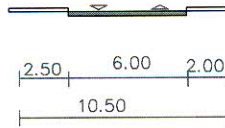
presjek 11-11  
"ulica 12"



presjek 12-12  
ulica "13"



presjek 13-13  
"ulica 19"



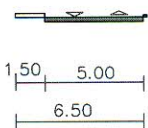
presjek 14-14



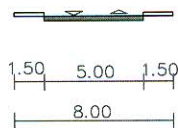
presjek 15-15



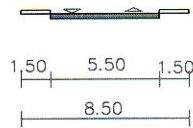
presjek 16-16



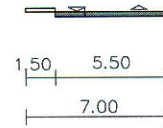
presjek 17-17



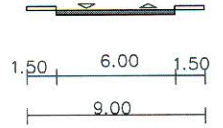
presjek 18-18



presjek 19-19



presjek 20-20







I URBANO-NASELJSKO ZELENILO

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

-  Zelenilo uz saobraćajnice
-  Park
-  Skver-sad
-  Trg
-  Pješačke ulice-površine

Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja-PUO

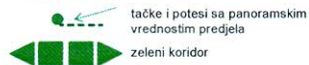
-  Zelenilo individualnih stambenih objekata  
-min. 40% zelenila (SM i SG stanovanje)
-  Zelenilo stambenih objekata i blokova  
-min. 30% zelenila (SG sa CF i VG stanovanje)
-  Zelenilo turističkih objekata-Hotela  
-min. 40% zelenila
-  Zelenilo turističkih naselja  
-min. 40% zelenila
-  Zelenilo poslovnih objekata  
-min. 20% zelenila
-  Zelenilo vjerskih objekata
-  Sportsko rekreativne površine  
-min. 30% zelenilo
-  Zelenilo objekata prosvjete
-  Zelenilo objekata zdravstva

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

-  Zaštitni pojas

II ZAŠTITNO ZELENILO

-  Zaštitne šume






## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

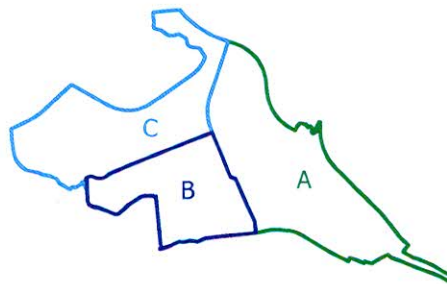
LEGENDA:

Napomena - Namjena površina je prilagođena GUP-u Bar

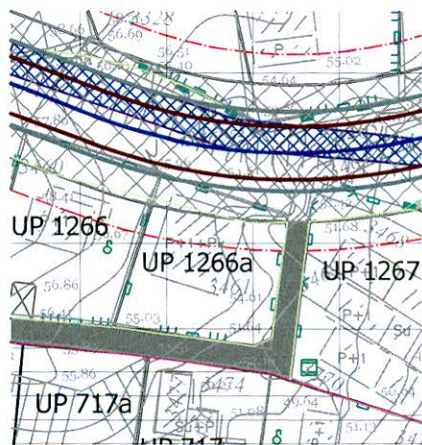


-  benzinska pumpa
-  sakralna arhitektura
-  fortifikaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)

-  željeznička stanica
-  površinske vode-regulacija potoka
-  granica urb. parcele
-  građevinska linija
-  broj urb. parcele
-  koridor saobraćajnice
-  zaštitni pojas pruge
-  granica DUP-a



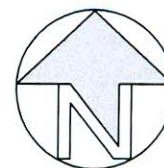
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	
PLAN	R 1: 2500
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b>
direktor :	Vasilije Đukanović dipl. pravnik
odgovorni planer :	Mr. Jadranka Popović dipl. inž. arh.
odgovorni planer faze :	Snezana Laban, dipl. inž. pejz. arh.





# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

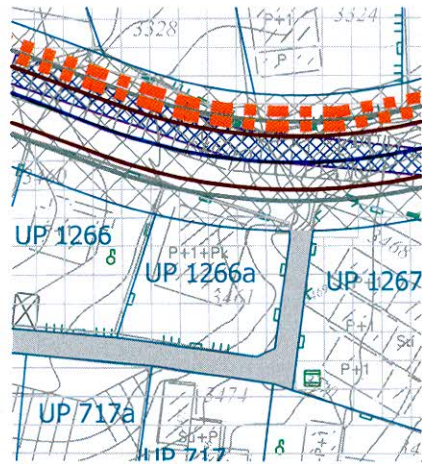


LEGENDA:

	TS 35/10kV postojeća
	TS 35/10kV plan GUP opštine Bar 2020
	TS 10/0,4kV postojeća
	TS 10/0,4kV plan
	elektrovod 10kV postojeći
	elektrovod 10kV postojeći podzemni
	elektrovod 35kV - ukidanje
	elektrovod 10kV - ukidanje
	zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV
	zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
	elektrovod 10kV plan
	elektrovod 35kV plan GUP "Bar 2020"
	kablovska kanalizacija
	granica UP
	kolovoz plan
	granica zahvata DUP-a



ELEKTROENERGETIKA		
PLAN		R 1: 2500
naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b>	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
planer :	Nada Dašić, dipl.ing.el.	

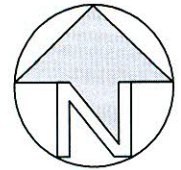




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR




- PLAN -

LEGENDA:

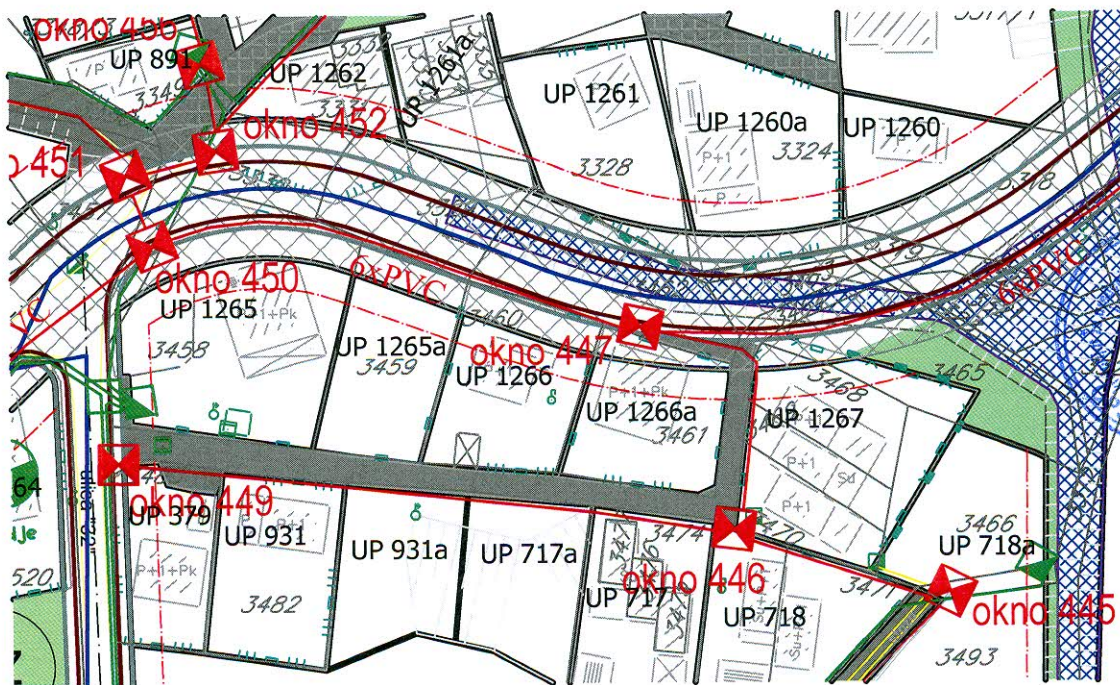


-  Postojeći telekomunikacioni čvor
-  Postojeće telekomunikaciono okno
-  Postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- 6(4,3,2)xPVC** Broj PVC cijevi 110mm u postojećoj telekomunikacionoj kanalizaciji
-  Postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  Postojeći spoljašnji telekomunikacioni izvod
-  Postojeći unutrašnji telekomunikacioni izvod
-  Planirano telekomunikaciono okno
- okno 1, ..., 650** Broj planiranog telekomunikacionog okna
-  Planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 6 PVC cijevi 110mm
-  Planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm



-  Granica DUP-a
-  Granica UP
- UP 67** Broj UP
-  Građevinska linija

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
Postojeće i planirano stanje	R 1: 2500
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Željko Maraš, dipl.ing.el.





# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- PLAN -

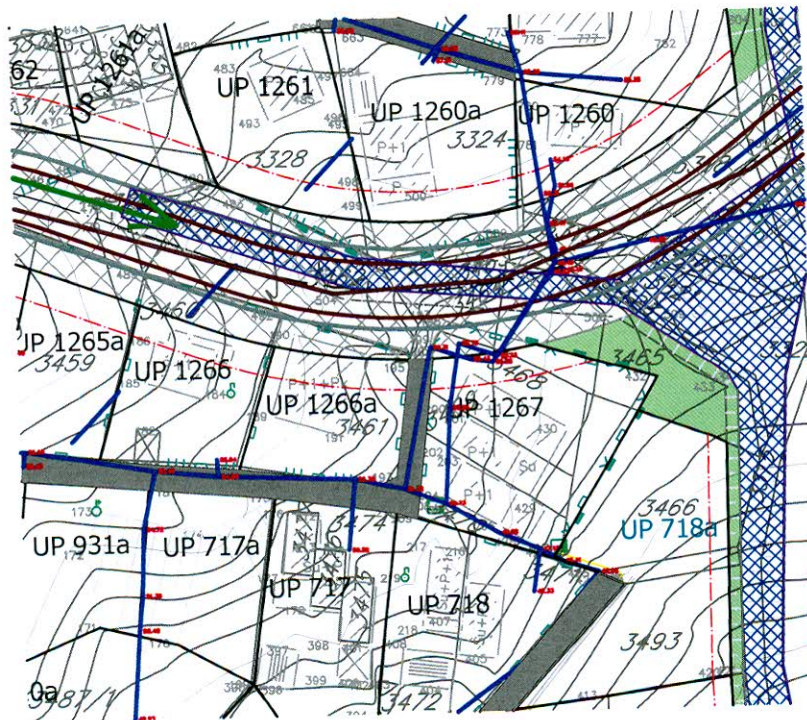


## LEGENDA:

	Granica DUP-a
	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Vodovod postojeći
	Vodovod postojeći - izmešta se
	Regionalni vodovod - planirani
	Vodovod planirani
	Kanalizacija postojeća
	Kanalizacija postojeća-izmešta se
	Kanalizacija planirana
	Atmosferska kanalizacija- postojeća
	Atmosferska kanalizacija- planirana
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV
	Zaštićena zona ispod postojećeg DV 10kV



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA		
Postojeće i planirano		R 1: 2500
naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b>	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze :	Nataša Novović, dipl.inž.gradj.	





J.P."Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj:665

Bar, 17.02.2014.god.

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za uredjenje prostora , komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine ( po zahtjevu Tošić Staniše ), broj:032-07-dj-352-7 od 10.02.2014.godine , izdaju se,

## **TEHNIČKI USLOVI**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta , na UP 1266a , u zoni "B", podzona "B1" , blok 2 , po DUP-u "Sutomore- centar".

### **I.VODOVOD**

- 1.Priključenje objekta predvidjeti na planirani cjevovod PEHD 150 mm u skladu sa tehničkim propisima i standardima.
- 2.Neposredno na urbanističkoj parceli, tj. ispred planiranog objekta, predvidjeti vodomjerno okno sa mjernim uređajem u skladu sa tehničkim propisima.
- 3.Za stambene i poslovne jedinice predvidjeti posebne mjerne uređaje. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti mjerni uređaj-vodomjer , sa mogućnošću daljinskog očitavanja – radio veza , smješten u objektu na podestu stepeništa.
- 4.Profil priključka odabrati u skladu sa hidrauličkim proračunom opterećenja objekta.Max.dozvoljena protoka je  $Q= 5,0$  l/s.
- 5.Vrsta materijala priključka , predvidjeti od polietilena PE100 i PP .

### **II.FEKALNA KANALIZACIJA**

- 1.Priključenje fekalne kanalizacije predvidjeti na planirani kolektor DN 250mm. Kote priključne šahte odrediti na osnovu geodetskih mjerenja.
- 2.Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota.

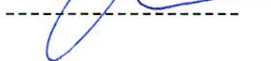
3.Sva neophodna geodetska mjerenja i uzduzne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

4.Reviziona kanalizaciona okna predvidjeti u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

### III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

1. Shodno urbanističkom planu , atmosferske vode sa uređenih površina odvesti na planirani kolektor DN 300 mm.
2. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele i odabrati adekvatan profil priključka.
3. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima , dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
4. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Sektor razvoja,



Tehnički direktor

Srdan Iličković

