



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-352-109  
Bar, 26.03.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Fejzović Salema, 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 i 35/13) i DUP-a »Marelica« (»Sl.list CG« br. 32/09), izdaje

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističko-stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 759/21, u zoni »A2«, po DUP-u »Marelica«.

**1. Osnovni podaci:**

**Podnosilac zahtjeva:** Fejzović Salem.

**Lokacija:** DUP »Marelica« na području Opštine Bar, zona A2, urbanistička parcela broj 759/21.

**2. Namjena objekta:** objekat turističkog stanovanja.

**3. Gabarit objekta:**

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima

- Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Horizontalni gabarit definisan je minimalnim i maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 (za objekte u nizu 0,75).
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,5 i maksimalnom dozvoljenom spratnošću do 4 etaže (zavisi od izabranih indeksa).

**4. Konstruktivni sistem** projektovati tako da dodatna opterećenja ne ugroze stabilnost cjelokupnog objekta. Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

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



## **5. Arhitektura i materijali:**

**Materijalizacija** objekata treba da doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata. Stoga arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

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

**Krovove** raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.

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

**7. Građevinska i regulaciona linija:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«.

U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele, dok je prema saobraćajnicama granica urbanističke parcele - regulaciona linija.

U grafičkom prilogu »Parcelacija, regulacija i nivelacija« date su građevinske linije objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi. Udaljenost objekta od granice susjednih parcela je minimum 5m. Objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

**8. Nivelacione kote objekata:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«.

- Kota prizemlja kada je namjena stanovanje i turističko stanovanje može biti do max. 0,45 m.

- Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm (ovo za sadržaje poslovanja).

**9. Priključci na infrastrukturnu mrežu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i Tk infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija«, »Elektroprivreda« AD Nikšić i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

### **Elektroenergetika:**

Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka ze 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.

**Hidrotehnika:** S obzirom na nedostatak hidrotehničke infrastrukture na ovom području, do izgradnje planiranih infrastrukturnih objekata predvidjeti alternativna rješenja (cistijerne za vodu, vodonepropusnu septičku jamu). Septičku jamu projektovati da zadovolji sledeće uslove: Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Zavisno proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu; Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; Postaviti





ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti eksplozivni; Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; Jamu locirati tako, da je minimalno 3 m udaljena od objekta; Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;

**10. Priključci na gradsku saobraćajnicu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«, grafički prilog Saobraćaj. Obzirom da se za svaki od ovih objekata ne može formirati urbanistička parcela sa direktnim pristupom sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, urbanističkoj parceli može se pristupiti i sa pješačke saobraćajnice (na način kako se sad koristi).

**11. Uslovi za parkiranje vozila:** Parkiranje obezbjediti na javnom parking prostoru ili u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup, koristiti normative 1PM/1 smješt. jed. i 1PM/1-1.2 stan).

**12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:**

U okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo. Sastavni dio parternog uređenja jesu elementi arhitektonskog partera, platoi i šetne staze kojim moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesan kamen i u skladu sa fasadom objekta. Izbjegavati betonske prefabrikate za materijalizaciju parternog uređenja.

Planirati pješačke staze, skaline-stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem.

Predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka-kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno (ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td.) i vertikalno ozelenjavanje.

**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 Crne Gore«, br. 40/10, 73/10, 40/11).

**14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u predhodnim tačkama, vezano za infrastrukturu i pejzažnu arhitekturu.

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

**15. Meteorološki podaci:**

Područje zahvaćeno DUP-om »Marelica« nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakteristike - blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su više od 15°C, srednja vlažnost i veoma intezivna godišnja i dnevna osunčanost. Padavine su najjače u jesenjem i proljećnom periodu. Najizraženiji vjetrovi su hladna bura, vlažni jugo i maestral.

**16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:** Osnovne karakteristike područja »Marelica« su velike visinske razlike na relativno malom prostoru i izloženost jakim vjetrovima.



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 i 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

**17. Mjere zaštite:** Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08) i Zakon o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl. list CG«, br. 40/10).

Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

**18. Uslovi za energetske efikasnost:**

Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija.

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). Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Upotrebi građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu.
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne 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.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

**19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:**

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. 10/09).

**20. 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.

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

**22.** 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, 34/11, 47/11 i 35/13) i člana 5 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl. list CG«, br. 40/10).



**Napomena:** Kat. parc. br. 759/21 KO Dobre Vode nalazi se u zahvatu predmetne urbanističke parcele.

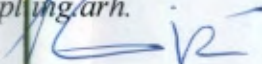
Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, za urbanističku parcelu br. 759/21, u zoni „A2“, po DUP-u „Marelica“, ili za lokaciju ukoliko se zahtjev odnosi na dio urbanističke parcele a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

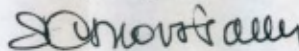
- izvod iz DUP-a »Marelica«, br.032-07-dj-352-109/1 od 26.03.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1466 od 18.03.2014. godine;
- opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

**Dostavljeno:** Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a.

**Samostalni savjetnik,**  
mr Ogrjen Leković  
dipl.ing.arh.



**Pomoćnik sekretara,**  
Suzana Crnovršanin  
dipl.ing.arh.



**Sekretar,**  
Duro Karanikić  
dipl.ing.građ.

