

Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-270
Bar, 01.08.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Zanković Pauline 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. UP 381, u zoni A, podzona A4 , blok 3, po DUP-u »Sutomore – centar«.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Zanković Paulina.

Lokacija: DUP »Sutomore - centar«, urbanistička parcela br. UP 381, ograničene koordinatama datim u izvodu iz DUP-a "Sutomore - centar"- grafički prilog Parcelacija, regulacija i nivelacija.

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 m² za namjenu – porodično stanovanje male gustine i višeporodično stanovanje srednje gustine, a ne manja od 600 m² za namjenu višeporodično stanovanje velike gustine, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 34/11, 47/11 i 35/13).

2. Namjena objekta: Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje sa centralnim funkcijama SVCF i turizam T (turističko stanovanje GUP Bar). 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 ovoj podzoni na trasi saobraćajnice Ulica 8 i javnih parkinga se nalazi 5 objekta .

Posebni uslovi za Blok 3:

Namjena - turizam T



- urbanističke parcele na kojima se ruše postojeći i grade novi objekti ;
- urbanističke parcele na kojima se grade novi objekti ;
- urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana(Opšti uslovi-Postojeći objekti),
- zeleni površina – skver uz saobraćajnicu ;skver-trg i skver-park u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura i javne pješačke površine.
- Planirano je regulisanje potoka - Upravljač vodotocima je dužan da uradi projekat regulacije potoka u okviru svih urbanističkih parcela.i popločavanje na način da se formira pješačka javna komunikacija u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

3. Gabarit objekta:

Indeks zauzetosti : 0,4

Indeks izgrađenosti : 1,8;

Maksimalna spratnost : 7 vidnih etaža.

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.

Maksimalna spratnost data u tekstualnom dijelu Plana, definisana je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja,potrebe provjetravanja naselja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.

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 gradjevinske bruto površine objekta.

4. 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 ortogonalna 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.

5. 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 nasljedem 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.

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 »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 2,5 m, ukoliko nisu grafički određene.

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.

8. 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.

9. Priključci 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. Priključci 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 ²
ŠKOLE	0,25 PM/ 1 zaposlenom
TRGOVINA	30 PM/ 1000 m ² korisne površine
POŠTA, BANKA	25 PM/ 1000 m ² korisne površine
HOTEL	50 PM/ 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 PM/ 1000 m ² korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM/gledaocu
BOLNICA	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:

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

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i posebnim uslovima za ovu zonu:

Zelene i slobodne površine turističkih objekata-Hotela i turističkih naselja-(apartmani, vile, turističko stanovanje, i td.)-ZTH i ZTN- Zelenilo u okviru turističkih objekata i kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Na površinama koje su GUP-om Bara 2020 i DUP-om „Sutomore-Centar“, naznačene kao stanovanje velikih gustina i turističko stanovanje, na potesu Rasadnik, konstatovano je postojanje mladog maslinjaka.

Uređenje podrazumjeva:

- o turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta,
- o za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima, po prepotrukama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.



- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Zelenilo uz saobraćajnice),
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile ,vikendice i td.,
- površine oko objekta Hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama-na padinama ispod Haja ispod Štita-za vile u šumi,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida-prirodno lomljenog kamena-na strmim terenima,
- predlaže se I očuvanje postojećih voćnjaka- kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile I vikendice,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi I trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera(administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama- perspektivama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- *Krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- *Vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , mali sportski tereni,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

13. Ušlovi 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 Naručioca Plana, a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.

S obzirom da na terenu egzistira veliki broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost naknadnog pribavljanja građevinske dozvole i intervencija na tim objektima, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.

Ukoliko objekti ne ispunjavaju uslove iz Plana, imaju zatečeni status i predmet su pravne procedure u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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 prekorili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti),
 - koji su prekorili maksimalnu spratnost,
 - koji su prekorili definisanu građevinsku liniju
 - koji su prekorili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, uz prethodnu 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.

Kroz Urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala.

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.

14. Procjena uticaja na životnu sredinu:

Poštovati Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 48/08, 40/10 i 40/11) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

Projekat ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu.

15. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i posebnim uslovima. Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Sutomore - centar«.

16. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP »Sutomore - centar«, nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakteristične – 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 pribalju 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.

17. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m² 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.

18. 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 takode 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

19. 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 i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»Sl.list CG«, br. 48/13).

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, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl. list RCG«, br. 23/14).

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, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa Zakonom 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 Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. list CG« br. 30/14).

Napomena: Katastarska parcela br. 558/2 KO Sutomore se nalazi u sastavu urbanističke parcele br. UP 381, u zoni A, podzona A4, blok 3, po DUP-u »Sutomore – centar«.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu za urbanističku parcelu br. 381, u bloku 3, podzoni A4, zoni A, po DUP-u "Sutomore - centar", ili za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400 m² za namjenu – porodično stanovanje male gustine i višeporodično stanovanje srednje gustine, a ne manja od 600 m² za namjenu višeporodično stanovanje velike gustine a u skladu sa Zakonom 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).

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 urbanističko-tehničkih uslova su i:

- izvod iz **DUP-a »Sutomore-centar«** u razmjeri R_1:500, broj 032-07-352/14-270 od 01.08.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar,
- opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

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


Sekretar,
Đuro Karanikić



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-270
Bar, 01.08.2014. godine

**IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»SUTOMORE - CENTAR«**

Za urbanističku parcelu br. UP 381, u zoni A, podzona A4, blok 3.


sekretar
Đuro Karanikić

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	
naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović dipl. pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.
planer :	Svetlana Ojdanić dipl. prostorni planer

UP 304

UP

JP 387

UP 386 554/1

555/1

UP 385

556/1

UP 384

557/2

UP 383

ulica "8"

10106
UP 382

UP 381

ulica "11"

UP 380

10104

UP 280

393

UP 392

UP 280a

UP 2

088

T



UP 281

UP 277

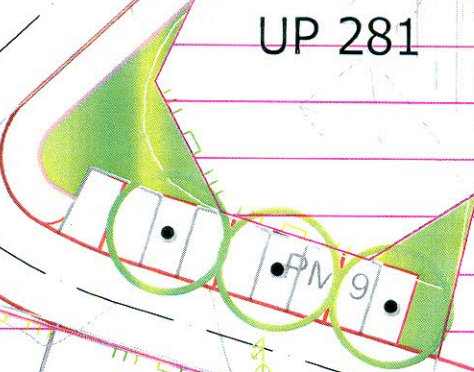
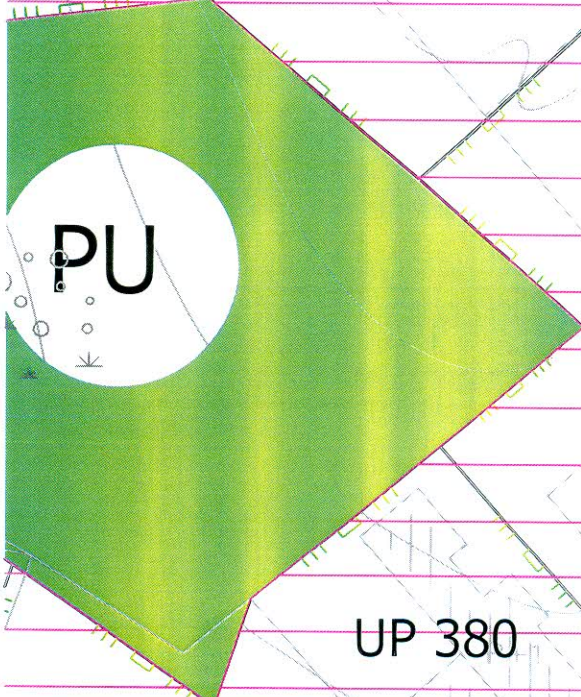
ulica "11"

UP 278

UP 250

UP 251

TSA2

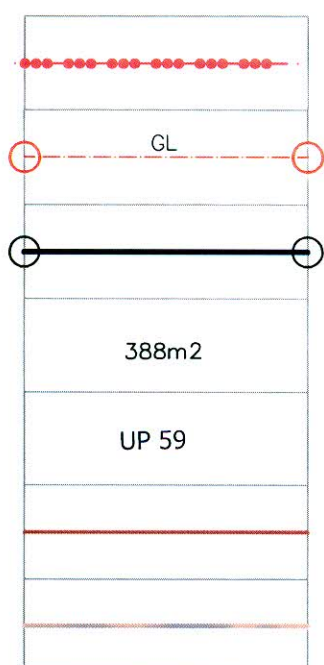


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



LEGENDA



Granica DUP-a

Građevinska linija

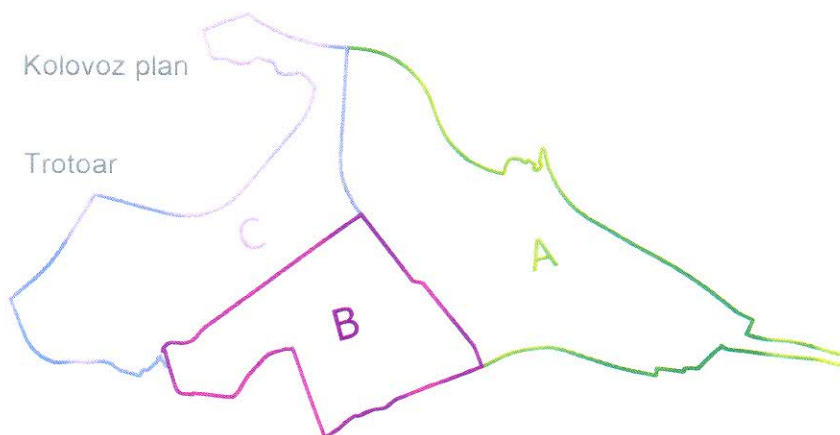
Granica Urbanističke parcele

Povrsina Urbanističke parcele

Oznaka Urbanističke parcele

Kolovoz plan

Trotoar



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

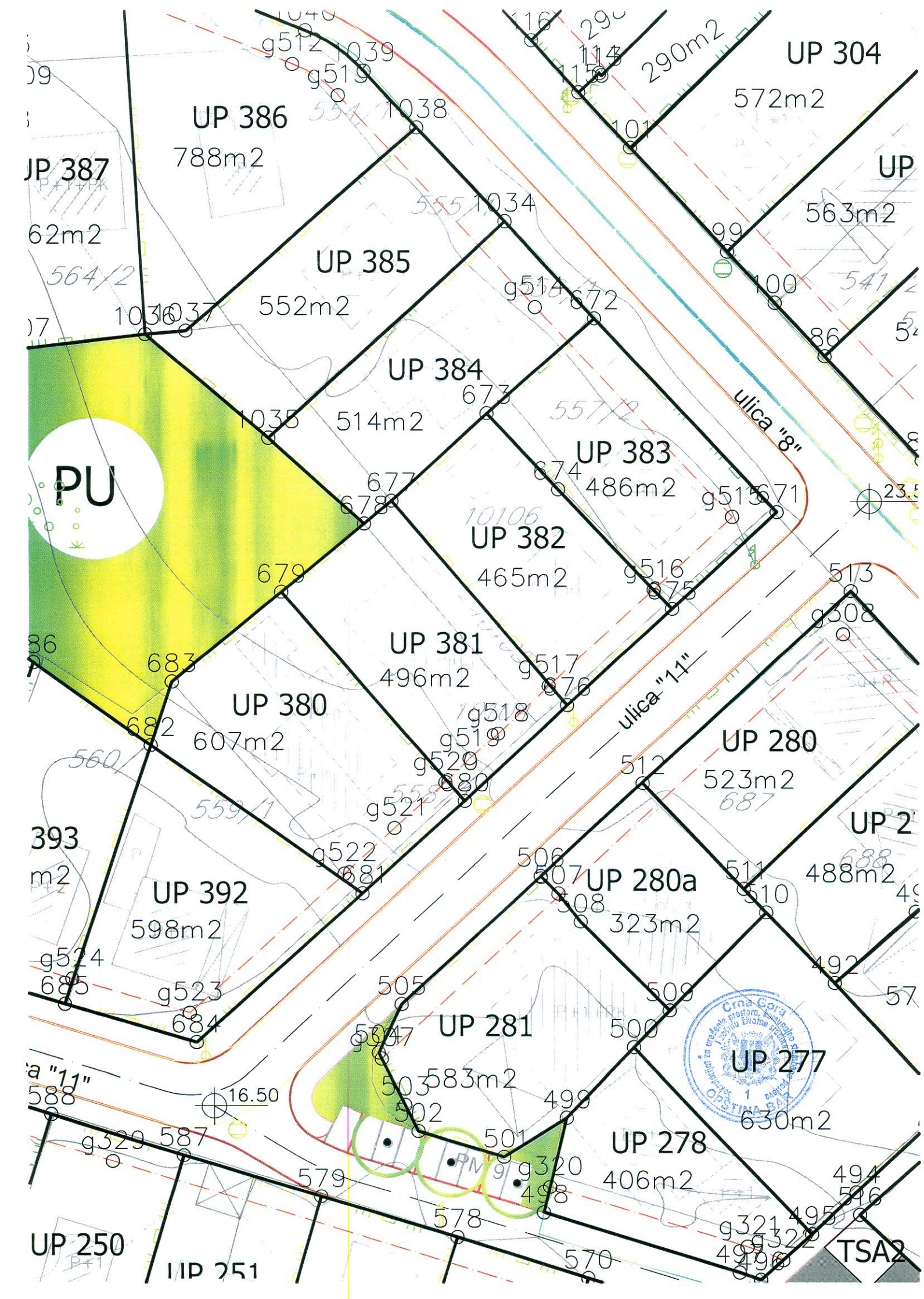
PLAN



naručilac :	Opština BAR
obrađivač :	MONTENEGRO <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
planer:	Svetlana Ojdanić dipl.prostorni planer

decembar 2012.

list br. 7b

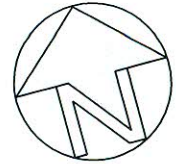


595	6586566.11	4667001.63	645	6586405.37	4667053.73
596	6586551.00	4667005.99	646	6586398.38	4667037.44
597	6586542.29	4666978.98	647	6586408.12	4667033.39
598	6586539.24	4666971.17	648	6586387.88	4667014.12
599	6586535.69	4666962.24	649	6586369.71	4667021.95
600	6586531.68	4666952.16	650	6586369.85	4667022.43
601	6586518.58	4666957.80	651	6586371.78	4667026.81
602	6586510.62	4666961.23	652	6586379.90	4667045.41
603	6586516.32	4666972.37	653	6586384.98	4667060.63
604	6586513.93	4666989.26	654	6586388.64	4667071.57
605	6586519.32	4666987.37	655	6586369.34	4667078.84
606	6586527.51	4666984.51	656	6586359.42	4667053.93
607	6586535.72	4667010.96	657	6586349.88	4667031.01
608	6586534.29	4667011.28	658	6586353.30	4667039.28
609	6586517.65	4667016.70	659	6586358.08	4667050.72
610	6586508.77	4666991.06	660	6586330.52	4667039.21
611	6586514.56	4667017.79	661	6586332.54	4667043.96
612	6586509.64	4667002.79	662	6586340.25	4667062.13
613	6586506.56	4666992.87	663	6586352.12	4667057.05
614	6586498.58	4666996.05	664	6586349.56	4667086.32
615	6586490.59	4666999.23	665	6586336.93	4667091.59
616	6586501.11	4667022.82	666	6586332.33	4667092.27
617	6586485.47	4667029.67	667	6586328.39	4667090.07
618	6586476.07	4667004.52	668	6586320.14	4667069.25
619	6586482.71	4667001.66	669	6586315.99	4667053.89
620	6586487.90	4666992.32	670	6586317.82	4667044.72
621	6586482.62	4666979.29	671	6586663.26	4667065.36
622	6586480.50	4666974.59	672	6586642.88	4667087.15
623	6586489.28	4666970.43	673	6586630.77	4667076.42
624	6586500.36	4666965.66	674	6586638.78	4667067.89
625	6586500.46	4666966.68	675	6586651.55	4667054.31
626	6586497.51	4666971.91	676	6586639.75	4667043.37
627	6586466.21	4666980.37	677	6586620.07	4667066.59
628	6586446.67	4666988.79	678	6586616.98	4667063.99
629	6586456.35	4667012.96	679	6586607.63	4667056.22
630	6586466.48	4667038.17	680	6586628.24	4667032.40
631	6586476.66	4667033.61	681	6586616.72	4667021.96
632	6586455.91	4667042.67	682	6586592.98	4667038.78
633	6586446.75	4667046.63	683	6586595.37	4667046.00
634	6586436.39	4667021.67	684	6586598.09	4667005.00
635	6586436.98	4667021.42	685	6586583.24	4667009.35
636	6586433.70	4666994.37	686	6586579.74	4667048.17
637	6586427.08	4666997.23	687	6586567.98	4667013.87
638	6586407.79	4667005.54	688	6586567.92	4667056.83
639	6586417.85	4667029.34	689	6586553.54	4667018.24
640	6586421.12	4667037.10	690	6586537.74	4667022.82
641	6586428.44	4667054.48	691	6586546.38	4667047.58
642	6586438.91	4667050.02	692	6586549.09	4667055.35
643	6586428.47	4667024.94	693	6586554.70	4667065.16
644	6586408.49	4667063.25	694	6586541.67	4667049.13













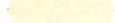

g495	6586620.63	4667256.87	g545	6586439.67	4667066.89
g496	6586617.64	4667265.32	g546	6586426.08	4667072.38
g497	6586591.56	4667248.81	g547	6586415.66	4667076.58
g498	6586574.40	4667224.36	g548	6586399.34	4667083.49
g499	6586573.52	4667218.47	g549	6586367.99	4667096.77
g500	6586572.84	4667213.92	g550	6586336.65	4667110.05
g501	6586569.62	4667192.52	g551	6586328.83	4667112.28
g502	6586574.12	4667153.56	g552	6586323.69	4667114.12
g503	6586581.31	4667149.32	g553	6586321.08	4667114.77
g504	6586471.36	4667212.05	g554	6586307.21	4667113.99
g505	6586507.84	4667181.36	g555	6586280.72	4667112.32
g506	6586544.32	4667150.67	g556	6586330.79	4667087.97
g507	6586578.04	4667083.69	g557	6586323.94	4667070.70
g508	6586575.91	4667107.06	g558	6586323.03	4667068.47
g509	6586578.37	4667111.96	g559	6586319.01	4667053.57
g510	6586576.86	4667128.21	g560	6586319.22	4667049.73
g511	6586579.96	4667126.93	g561	6586320.15	4667047.11
g512	6586609.03	4667115.55	g562	6586407.91	4667009.30
g513	6586614.16	4667112.06	g563	6586495.67	4666971.49
g514	6586636.23	4667088.43	g564	6586502.22	4666992.44
g515	6586658.29	4667064.79	g565	6586509.48	4667016.55
g516	6586649.51	4667056.51	g566	6586499.98	4667020.04
g517	6586637.69	4667045.56	g567	6586484.26	4667026.92
g518	6586631.98	4667040.13	g568	6586474.71	4667031.20
g519	6586628.77	4667037.27	g569	6586465.28	4667035.42
g520	6586626.07	4667034.53	g570	6586455.43	4667039.61
g521	6586620.34	4667029.31	g571	6586437.73	4667047.27
g522	6586614.70	4667024.18	g572	6586427.25	4667051.73
g523	6586597.32	4667008.35	g573	6586407.30	4667060.49
g524	6586584.08	4667012.23	g574	6586404.06	4667061.87
g525	6586568.85	4667016.75	g575	6586387.53	4667068.79
g526	6586554.41	4667021.11	g576	6586368.26	4667076.04
g527	6586539.54	4667025.41	g577	6586359.01	4667079.66
g528	6586544.82	4667029.78	g578	6586348.47	4667083.52
g529	6586557.44	4667062.71	g579	6586336.12	4667088.67
g530	6586558.24	4667063.33	g580	6586332.90	4667089.15
g531	6586563.89	4667137.53	g581	6586284.04	4667032.17
g532	6586564.17	4667135.10	g582	6586269.77	4667012.65
g533	6586566.10	4667114.28	g583	6586225.15	4667031.80
g534	6586563.64	4667109.39	g584	6586180.54	4667050.96
g535	6586565.87	4667085.05	g585	6586166.38	4667082.87
g536	6586547.76	4667070.38	g586	6586225.22	4667057.52
g537	6586547.43	4667070.12	g587	6586231.36	4667087.01
g538	6586534.74	4667037.01	g588	6586235.93	4667097.82
g539	6586526.35	4667030.06	g589	6586238.50	4667099.65
g540	6586506.44	4667038.74	g590	6586273.35	4667101.84
g541	6586487.51	4667047.06	g591	6586308.20	4667104.03
g542	6586472.32	4667053.47	g592	6586317.41	4667102.89
g543	6586458.55	4667059.46	g593	6586314.31	4667095.30
g544	6586458.45	4667059.50	g594	6586306.68	4667076.57


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE -CENTAR

- PLAN -



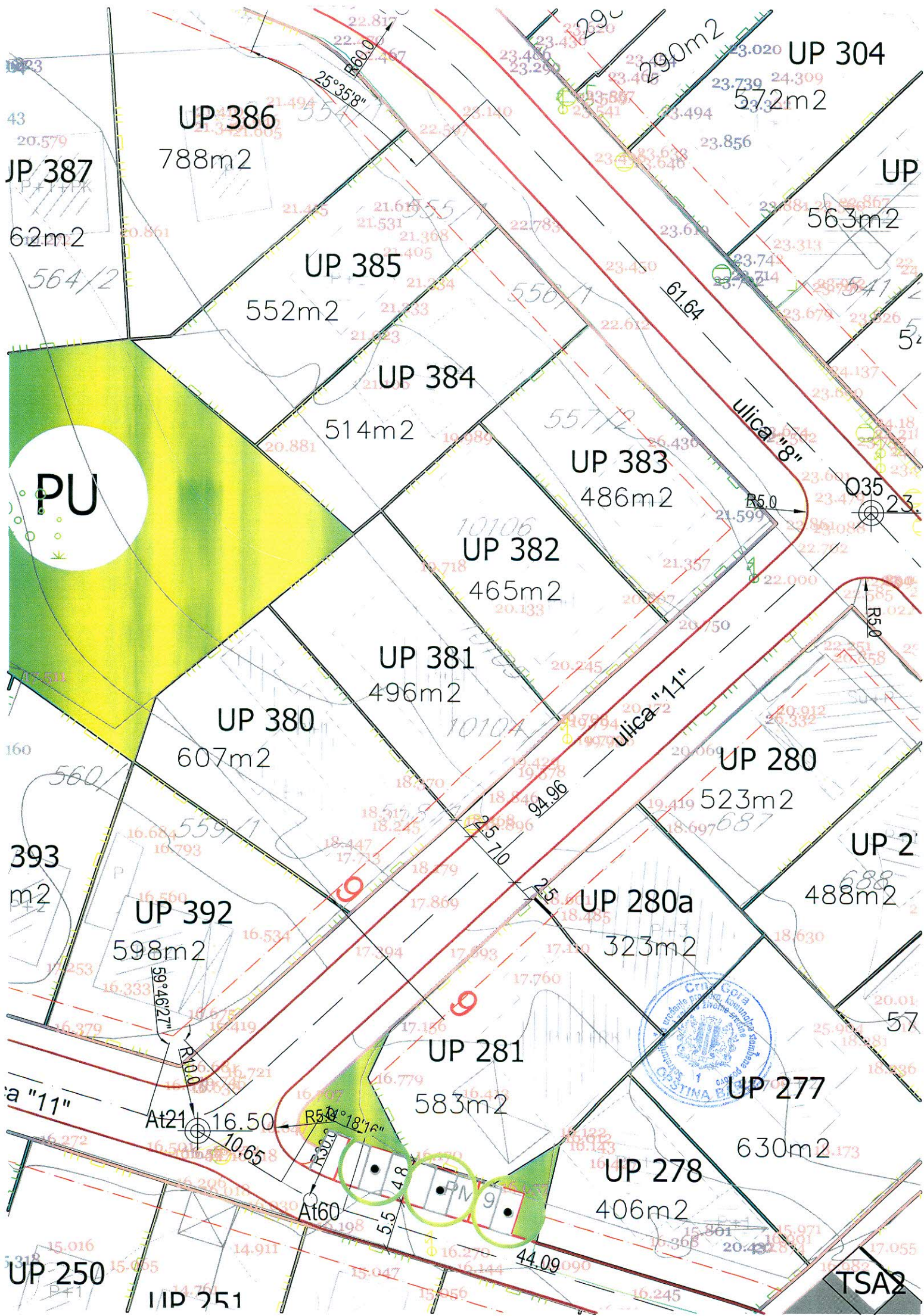
LEGENDA

-  Granica DUP-a
-  Građevinska linija
-  Granica Urbanističke parcele
-  Površina Urbanističke parcele
-  Oznaka Urbanističke parcele
-  Ivičnjak
-  Pješačke površine
-  Osovina saobraćajnice
-  Kolska pješačke površine
-  Koridor saobraćajnice
-  Površinske vode (regulacija potoka)
-  Zaštitni pojas pruge
-  Benzinska pumpa
-  Autobuska stanica
-  Željeznička stanica
-  Parking
-  Elektrovod 10kV postrojeći
-  Zaštićena zona ispod postojećeg DV10kV
-  Zaštićena zona ispod postojećeg DV 35kV

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

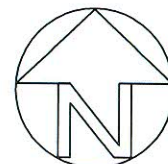
decembar 2012.

list br. 9a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

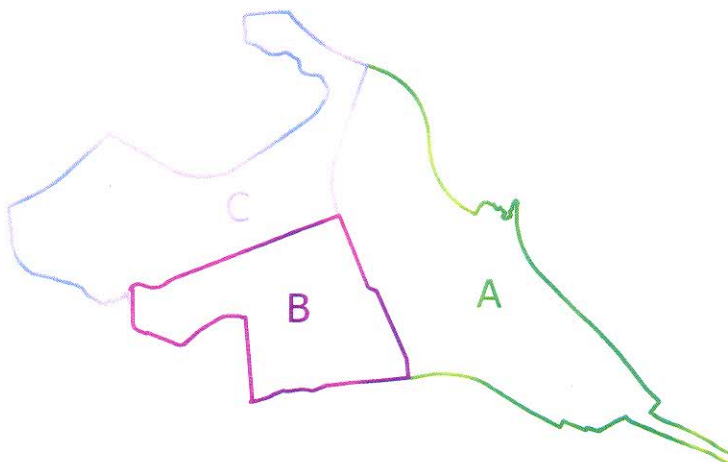
- PLAN -



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 1:2
naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl. pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Snežana Laban, dipl. ing. pej. arh.	

LEGENDA

Napomena -Namjena površina je prilagođena GUP-u Bar

I URBANO-NASELJSKO ZELENILO

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

	ZUS	Zelenilo uz saobraćajnice
	P	Park
	S	Skver-sad
	T	Trg
	PU	Pješačke ulice-površine


Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja-PUO

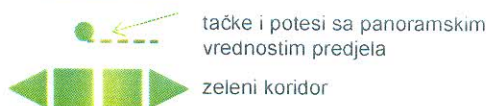
	ZO	Zelenilo individualnih stambenih objekata -min. 40% zelenila (SM i SG stanovanje)
	ZSO	Zelenilo stambenih objekata i blokova -min. 30% zelenila (SG sa CF i VG stanovanje)
	ZTH	Zelenilo turističkih objekata-Hotela -min. 40% zelenila
	ZTN	Zelenilo turističkih naselja -min. 40% zelenila
	ZPO	Zelenilo poslovnih objekata -min. 20% zelenila
	ZVO	Zelenilo vjerskih objekata
	SRP	Sportsko rekreativne površine -min. 30% zelenilo
	ZOP	Zelenilo objekata prosvjete
	ZOZ	Zelenilo objekata zdravstva

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

	ZP	Zaštitni pojas
---	----	----------------

II ZAŠTITNO ZELENILO

	SZ	Zaštitne šume
---	----	---------------



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

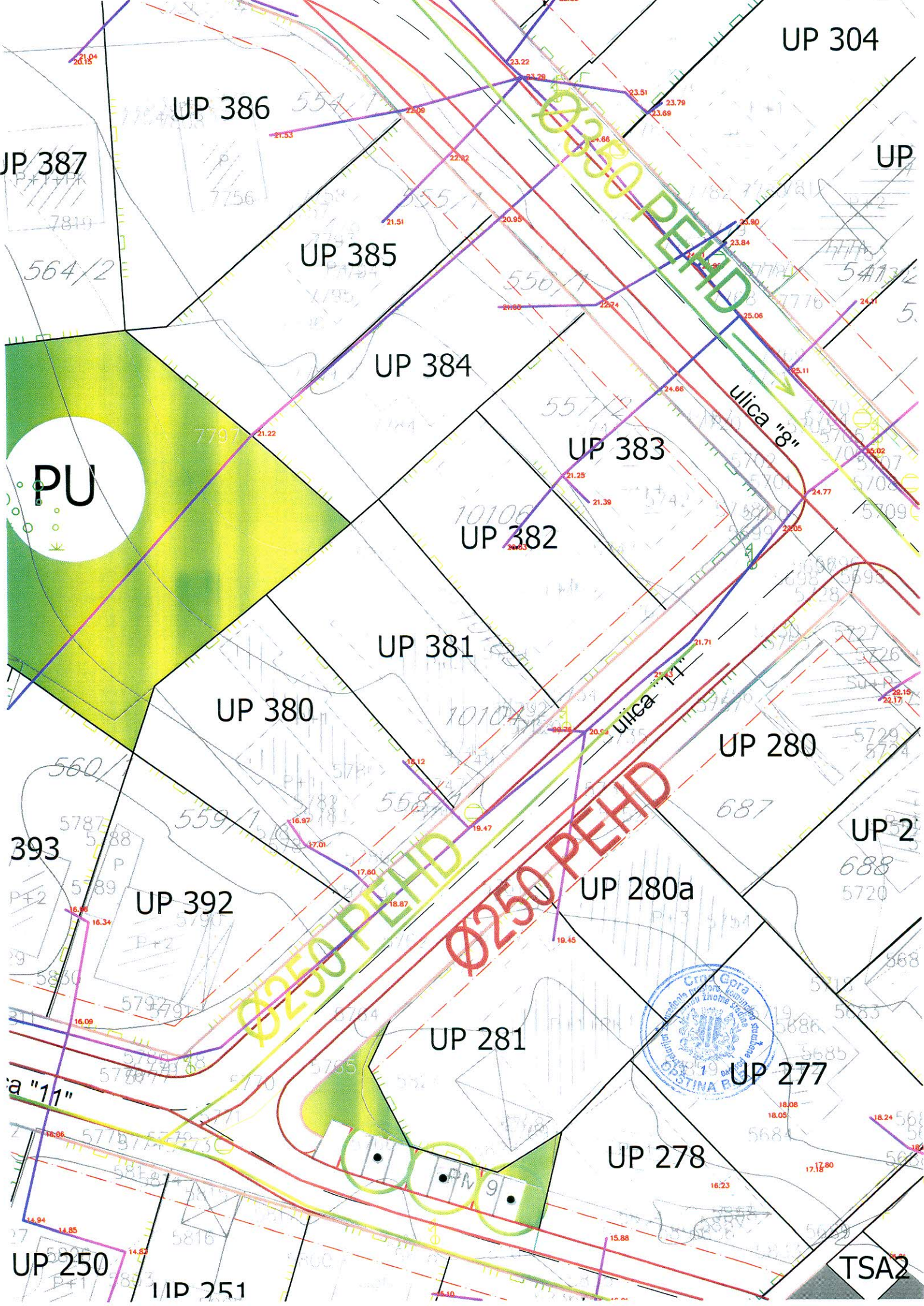
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postojeće i planirano

R 1: 2500

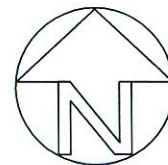


naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.art.	
odgovorni planer faze :	Nataša Novović, dipl.inž.gradj.	



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

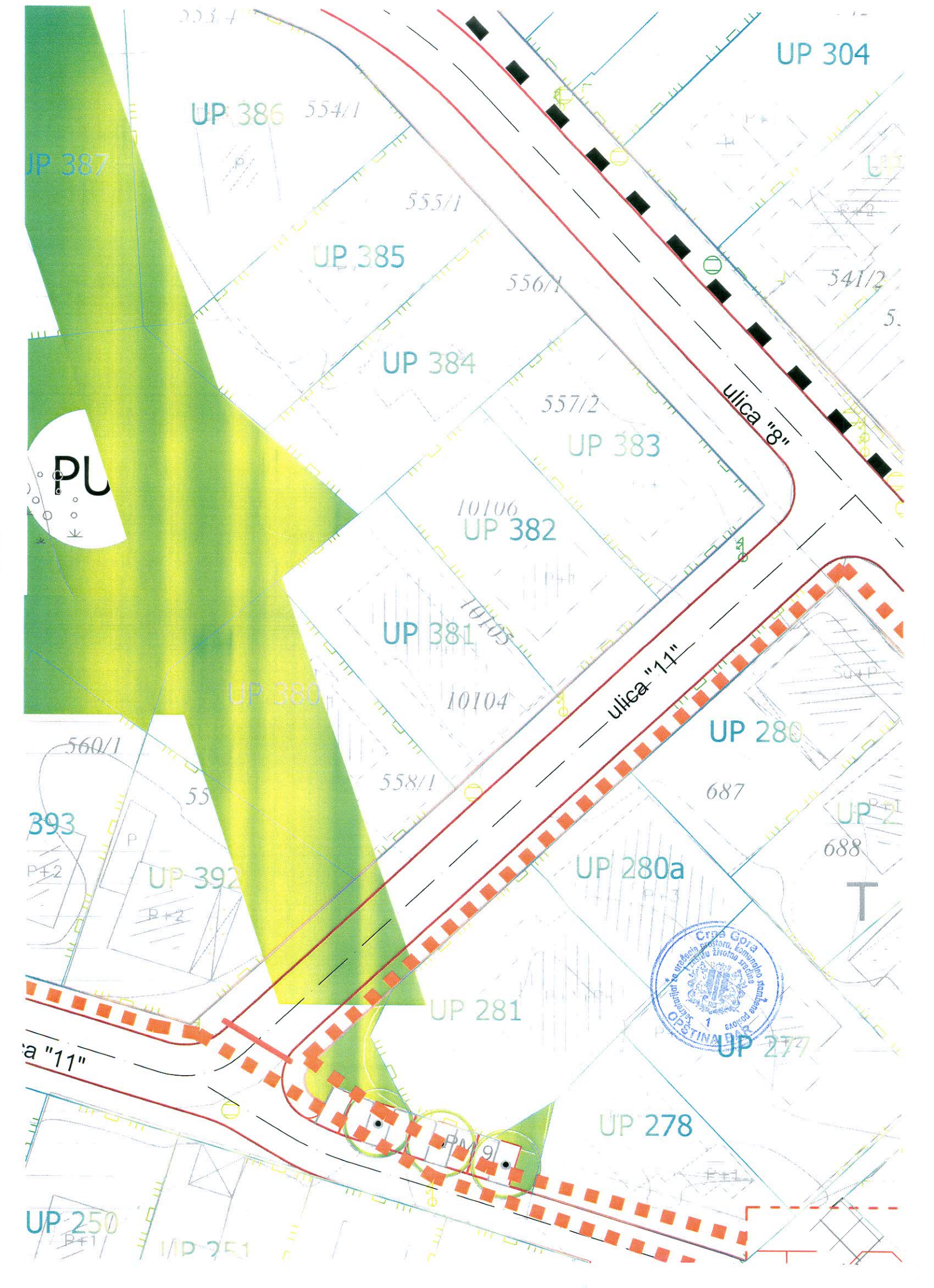
- PLAN -



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		
naručilac :	Opština BAR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović, dipl. inž. arh.	
planer:	Nada Dašić, dipl. inž. el.	



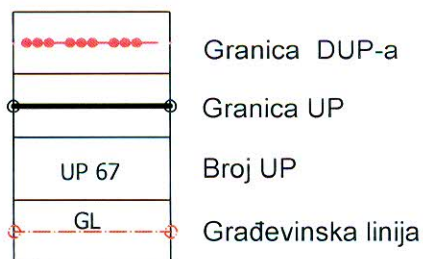
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SUTOMORE - CENTAR

- 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



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

