



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-309

Bar, 18.10.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Dejanović Dragana, 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, 35/13 i 39/13 i 33/14) i DUP-a »Pečurice-centar« (»Sl.list CG - opštinski propisi«, br. 25/11), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli **br. 82**, u zoni **»A«**, podzona **»A1«**, po **DUP-u »Pečurice-centar«**, u Baru.

1. Osnovni podaci:

Podnositelac zahtjeva: Dejanović Slavko, preko Dragan Dejanović.

Lokacija: DUP »Pečurice-centar« na području Opštine Bar, zona A, podzona A1, urbanistička parcela br. 82.

2. Namjena objekta: turističko stanovanje sa parametrima (pravila i pokazatelji) stanovanja srednje gustine. Namjena turističko stanovanje podrazumijeva izgradnju objekata: vila, motel, pansion, kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, hosteli i hoteli.

3. Gabarit objekta:

Indeks zauzetosti 0,4 (za objekte u nizu 0,75);

Indeks izgrađenosti 1,8;

Maksimalna spratnost 7 vidnih etaža.

Moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu (vidnih etaža) su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;

Sutereni u kojima je organizованo parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun gradjevinske bruto površine objekta.

| br.UP | P UP(m2) | iz | ii | P pod obj.m2) | GBP(m2) |
|-------|----------|-----|-----|---------------|---------|
| 82 | 341 | 0,4 | 1,8 | 136,4 | 613,8 |

časova, što je ogroman topotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih činilaca omogućava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Međutim, ograničavajući faktor u pogledu poljoprivrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jedan od ograničavajućih faktora za uzgoj cijenja, pored hladnih i jakih vetrova, je i pojava temperatura ispod 0°C (godišnje 4–9 dana).

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Osnovne karakteristike područja DUP-a »Pečurice-centar« su velike visinske razlike na relativno malom prostoru i izloženost jakim vjetrovima. Na ovom dijelu jadranske obale, česte su kamenite obale, koje su krajnji djelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more.

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.

17. Mjere zaštite i uslovi od interesa za obranu:

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda, te Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br.13/07).

Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08, 40/11) i čl. 4 Zakona 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 racionalno korišćenje energije:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplotne iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim 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 korititi održive sisteme (zasjenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplotne 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.

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 energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće



- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletog 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 korititi održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoređima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima,
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća, tako što 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 topлу 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 topline,
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima,
- Održivost fotovoltačnih celija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

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 sanitарne 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 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 mјere obezbjedenja gradilišta.

21. Prilikom izrade tehničke dokumentacije, 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 i 33/14) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl. List RCG« br. 23/14). Revizija tehničke dokumentacije mora biti urađena u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br. 30/14).

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, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13 i 33/14).

Napomena: Kat.parcela br. 2924 KO Dobra Voda, ulazi u sastav predmetne urbanističke parcele.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz **DUP-a »Pećurice-centar«** u razmjeri R_1:1000, br. 032-07-352/14-309/1 od 18.10.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 5656 od 01.10.2014. godine.
- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva i a/a.

Samostalni savjetnik II

Slađaba Lazarević

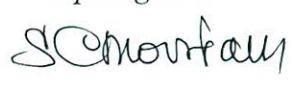
dipl.ing.arch.



Pomoćnik sekretara

Suzana Crnovršanin

dipl.ing.arch.



Sekretar

Duro Karanikić

dipl.ing.grad.





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- 352/14-309/1
Bar, 18.10.2014. godine

**IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTICKOG PLANA
»PEČURICE CENTAR«**

Urbanistica parcela br. 82, zona A, podzona A1



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"PEĆURICE-CENTAR"

LEGENDA

-  STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
-  TURISTIČKO STANOVANJE
-  UP / CENTRALNE FUNKCIJE
-  STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  UP / TURISTIČKO STANOVANJE
-  KOMUNALNE POVRŠINE
-  G KOMUNALNE POVRŠINE/groblije
-  OSTALE JAVNE POVRŠINE
-  KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
- URBANO ZELENILO**
-  ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
-  ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
-ZAŠTITNI POJAS-
- ZAŠTITNO ZELENILO**
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  MASLINJACI
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE-voćnjaci
-  VODOTOCI
-  GRANICA ZAHVATA



NAMJENA POVRŠINA

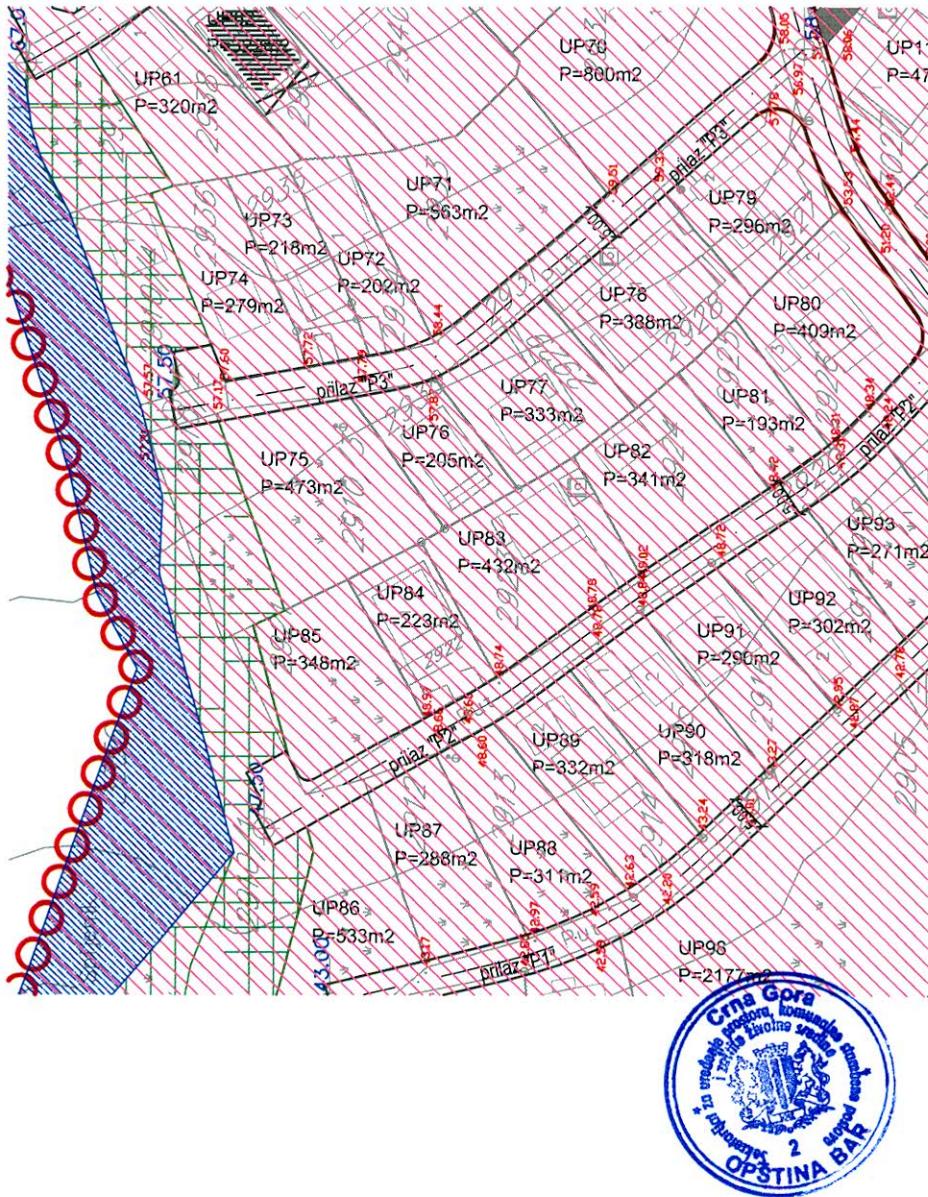
Plan

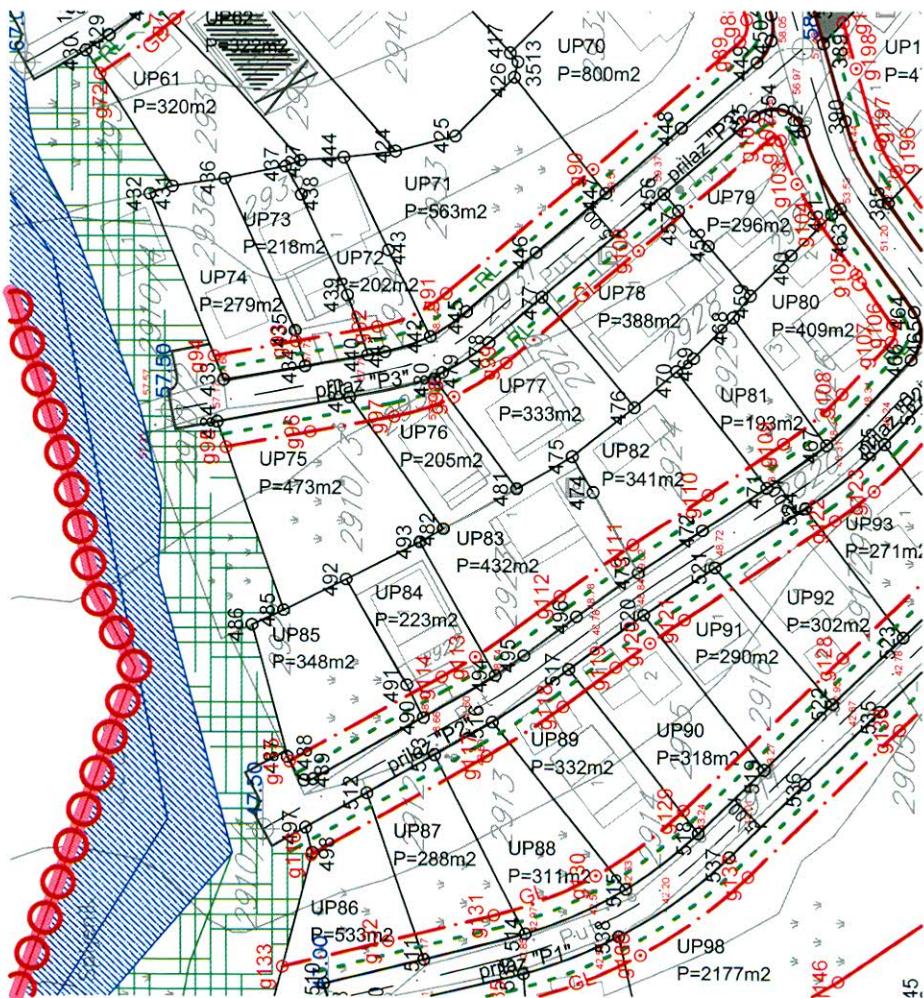
R 1:2000

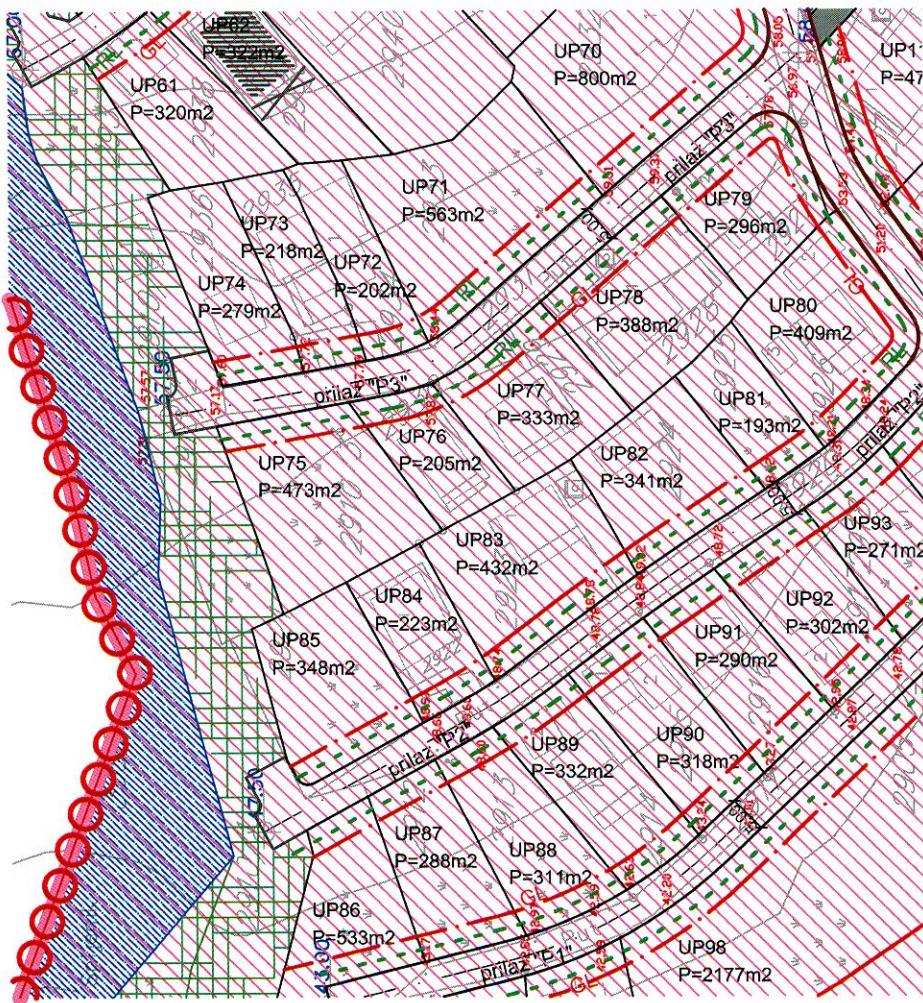
| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obradivač : | MONTE NEGRO <i>projekt</i> |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |

avgust 2011.

list br. 10







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"PEČURICE-CENTAR"



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- IVICA KOLOVOZA
- TROTOARI/PJEŠAČKE STAZE
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICA
- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRAĐENA ZBOG MASLINA
- GL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- RL - REGULACIONA LINIJA
- UP1413
P=366m²
- KOMUNALNE POVRŠINE
- KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- VODOTOCI
- ZAŠTITNI POJAS
- URBANO ZELENILO
- ZAŠTITNE ŠUME

SAOBRAĆAJ

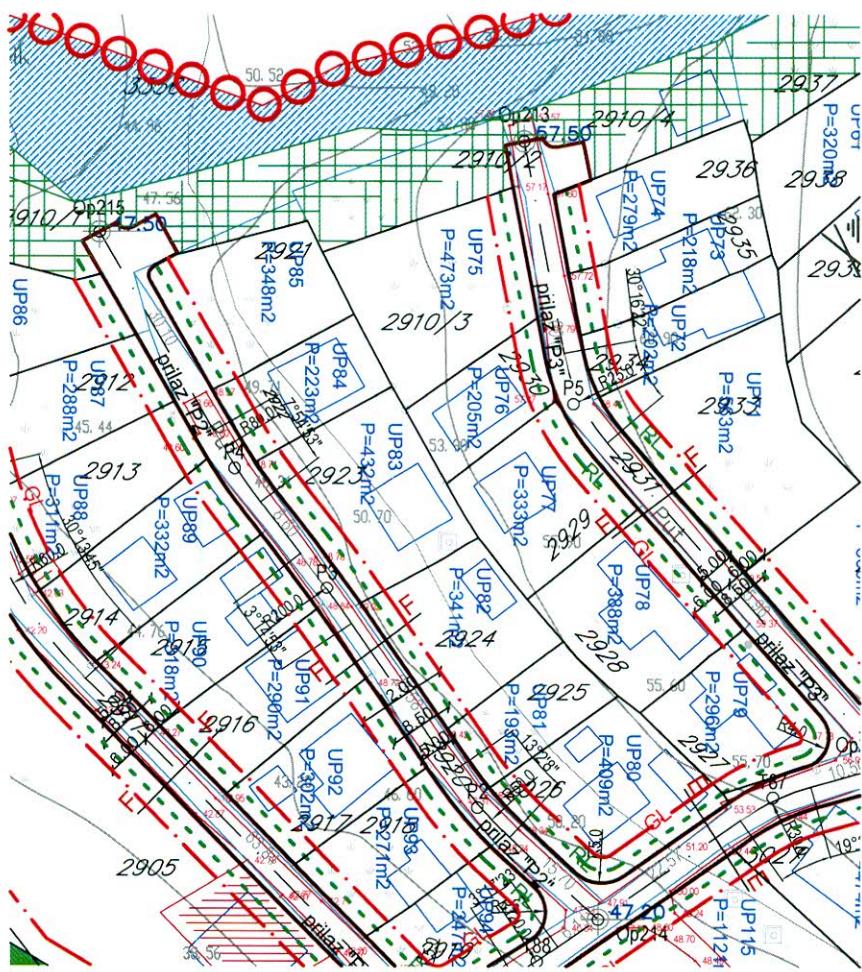
Plan

R 1:1000



| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obradivač : | MONTE NEGRO |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Dašić Zoran dipl.ing.građ. |

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT | list br. 13a | avgust 2011 |



"PEČURICE-CENTAR"**LEGENDA**

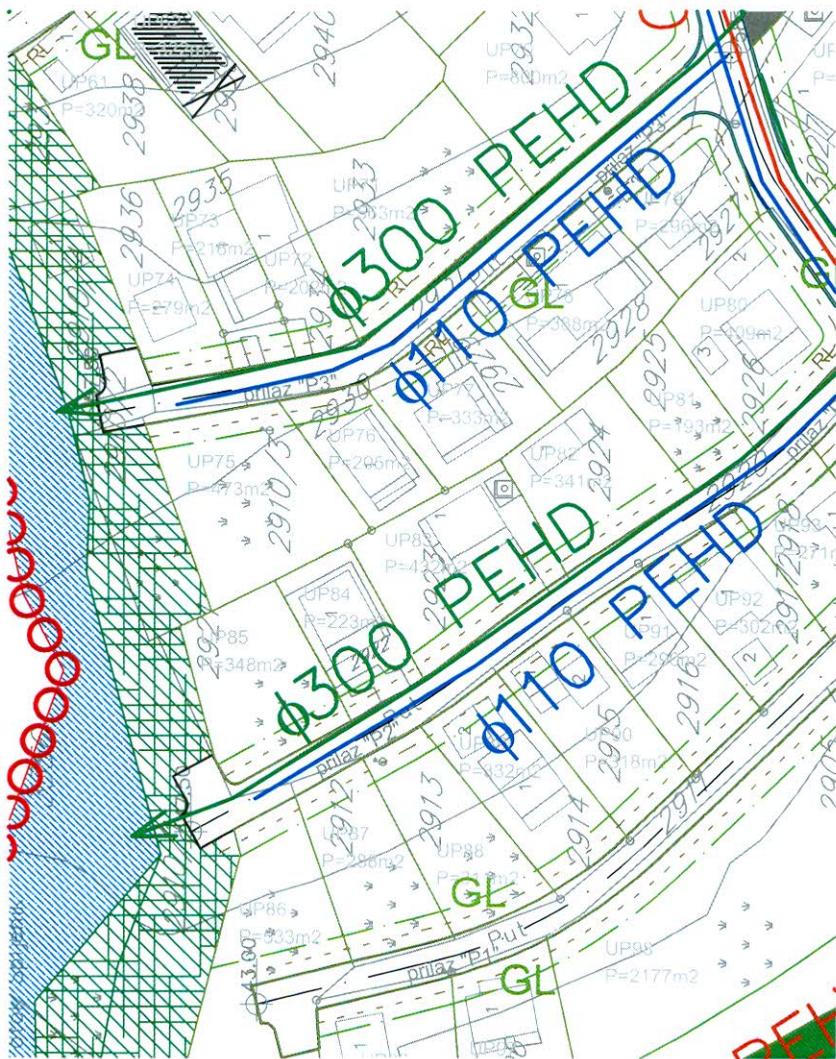
- Regionalni cjevovod
- Vodovodna mreža I visinske zone
- Vodovodna mreža II visinske zone
- Vodovodna mreža III visinske zone
- Potisni cjevovod
- Rezervoar sa crpnom stanicom
- Fekalna kanalizacija
- Potisni cjevovod kanalizacije
- Crpna stanica
- Atmosferska kanalizacija
- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- VODOTOCI
- KOMUNALNE POVRŠINE
- UP1413**
- P=366m²**
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA ZAHVATA

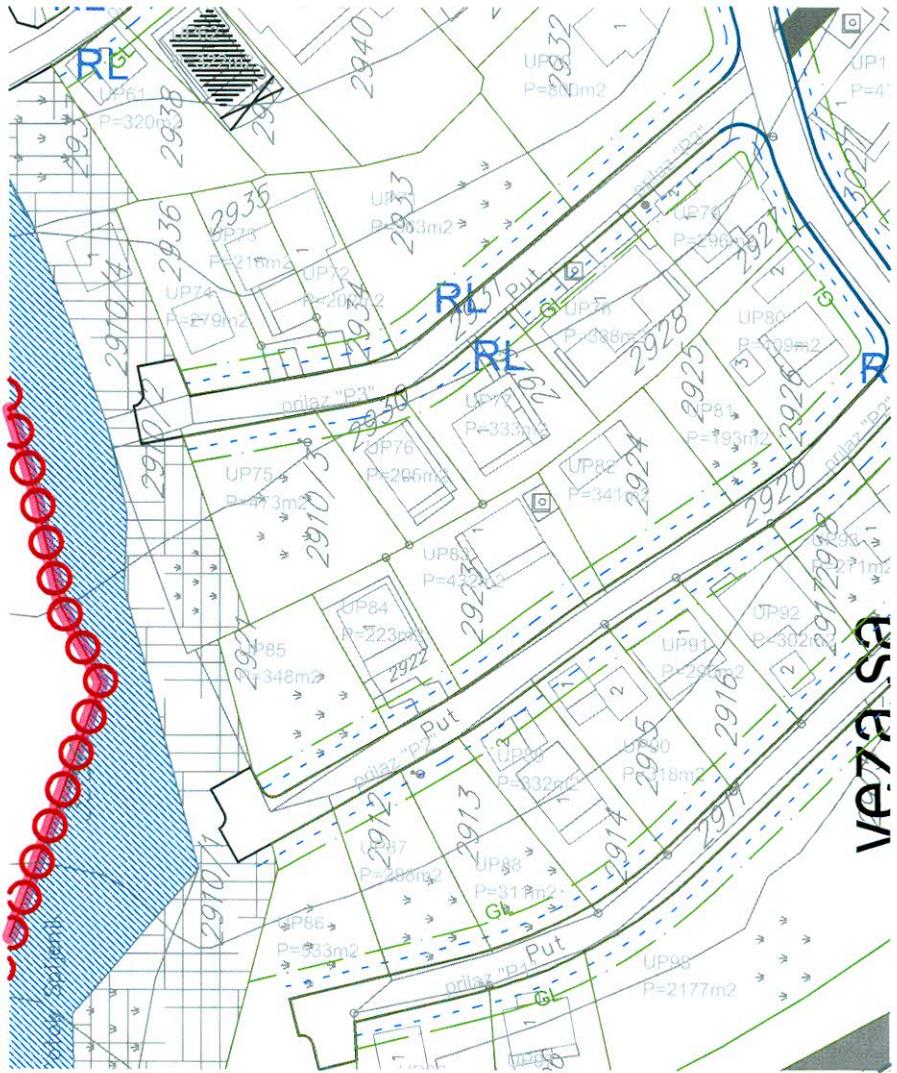
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**Plan****R 1:2000**

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTELENEGREO projekt |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Nataša Novović dipl.ing.gradj. |
| avgust 2011. | |



list br. 14





"PEČURICE-CENTAR"**LEGENDA**

- POSTOJEĆI TK ČVOR RSS DOBRE VODE
- POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
- POSTOJEĆE TK OKNO
- POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD - STUBIĆ
- PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI 110mm
- PLANIRANO TK OKNO
- NO 1,...,NO 795** BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- TK KANALIZACIJA PLANIRANA DUP-OM VELIKI PIJESAK

- KOLOVOZ PLAN
- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA

- UP1413** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- P=366m²** POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE

URBANO ZELENILO

 - ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
 - ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE -ZAŠTITNI POJAS-

ZAŠTITNO ZELENILO

 - ZAŠTITNE ŠUME
 - MASLINJACI
 - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE-voćnjaci
 - KOMUNALNE POVRŠINE
 - KOMUNALNE POVRŠINE/grobљe
 - OSTALE JAVNE POVRŠINE
 - KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
 - PJEŠAČKE POVRŠINE
 - GRANICA ZAHVATA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**Plan****R 1:2000**

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obradivač : | MONTE NEGRO projekt |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing. arh. |
| odgovorni planer faze: | Željko Maraš dipl.ing.el. |

avgust 2011.

list br. 16

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA:



URBANI NASELJSKO ZELENILO

I Zelene površine javnog korišćenja

- Zelenilo uz saobraćajnicu (drvoredi, zel. na parkinzima, skver)

II Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelene i slobodne površine u okviru turističkog stanovanja
- Zelene i slobodne površine u okviru VG stanovanja
- Zelene i slobodne površine u okviru SG stanovanja
- Zelene i slobodne površine centralnih funkcija-CF u okviru Zone B i C
- Zelene i slobodne površine komunalnih i infrastrukturnih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

- Groblije
- Zaštitni pojas

ZAŠTITNO ZELENILO

- Zaštištne šume
- Maslinjaci
- Poljoprivredne površine-voćnjaci
- vodotoci
- ostale javne površine
- kolsko pješačke površine
- pješačke površine

- granica urb. parcele
- urb. parcele sa posebnim uslovima
- masline
- broj i površina urb. parcele
- gradjevinska linija
- regulaciona linija
- Zona A
- Zona B
- Zona C
- granica zahvata DUP-a

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

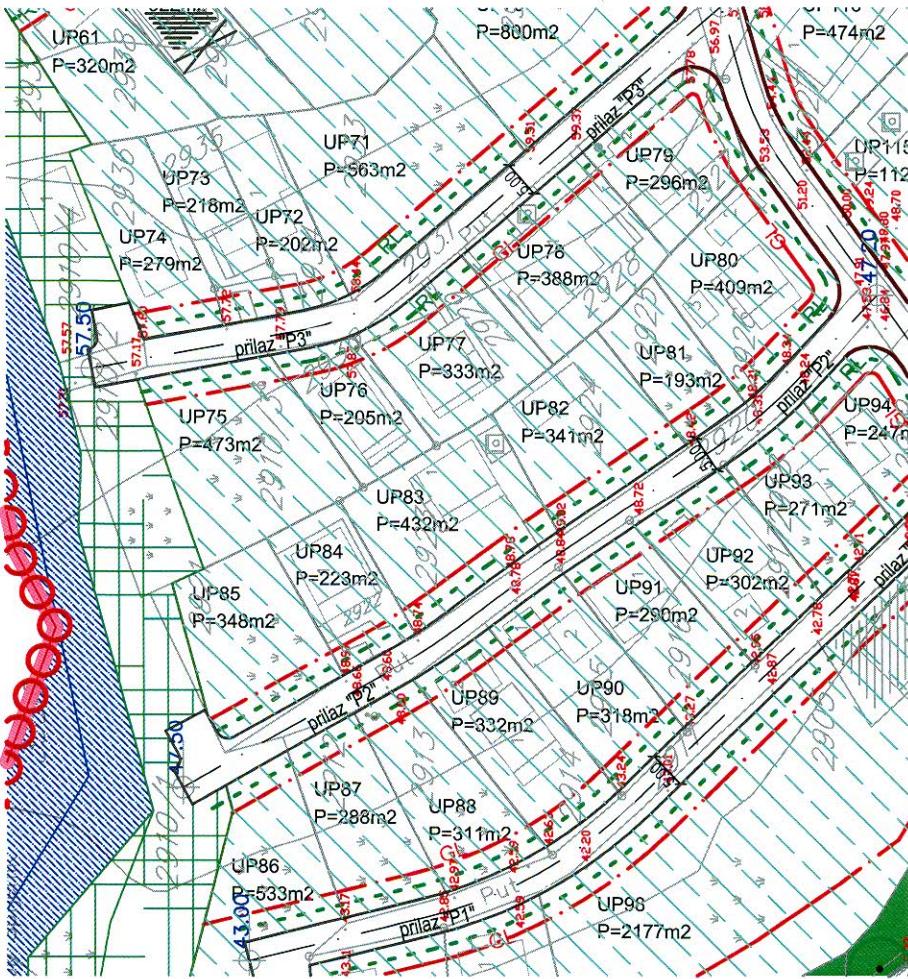
Plan

R 1:2000

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTE NEGRO |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Snežana Laban dipl.ing.pejz.arh. |
| avgust 2011. | |

list br. 17





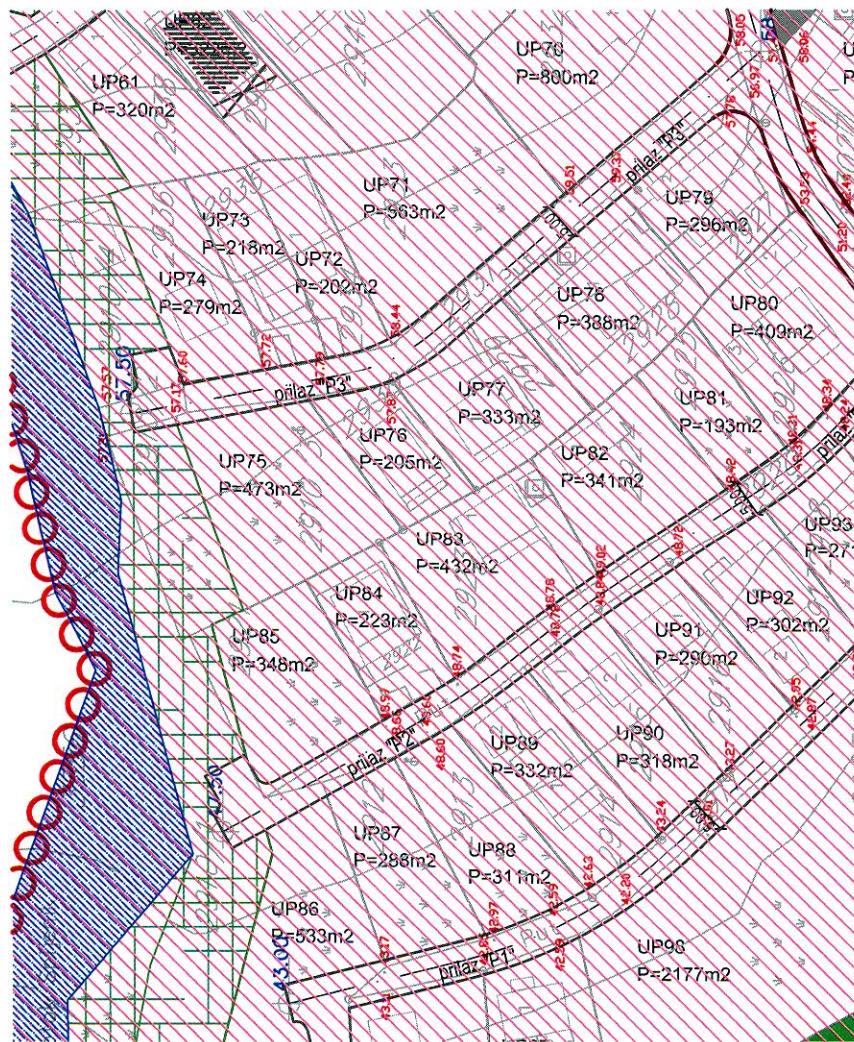
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

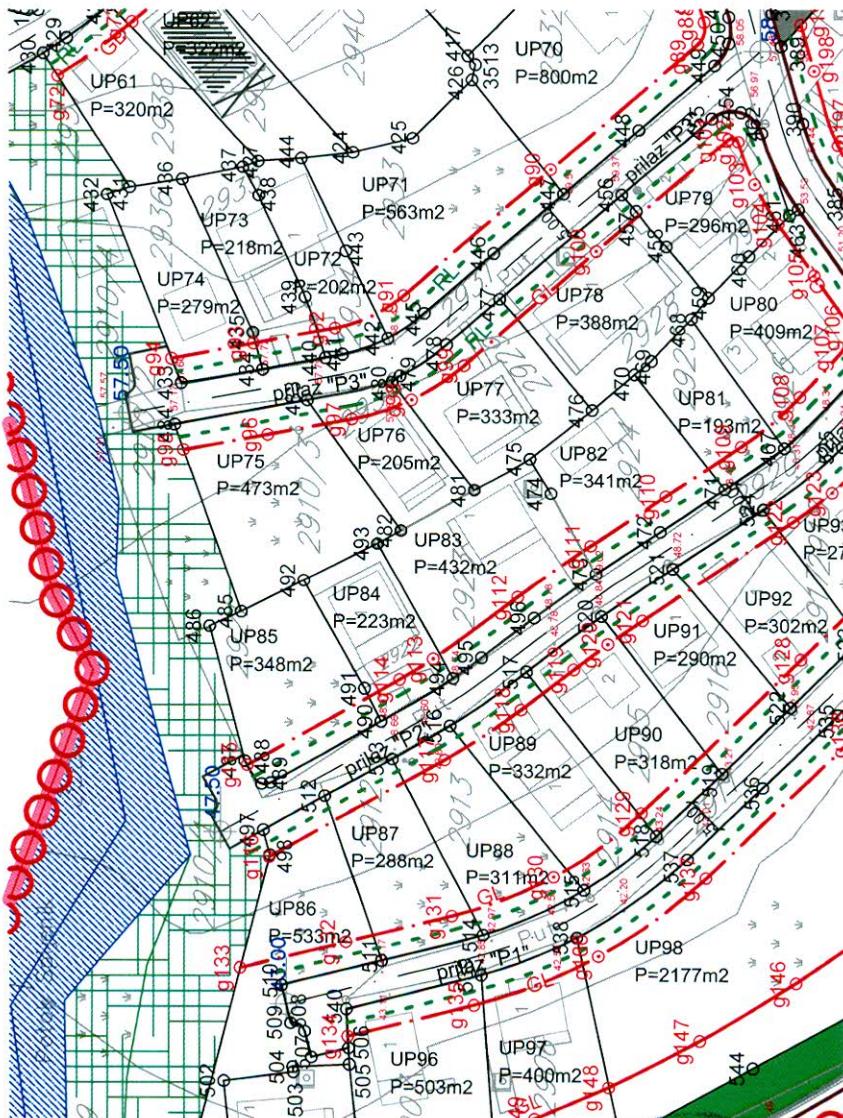


LEGENDA

- STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
- TURISTIČKO STANOVANJE
- UP / CENTRALNE FUNKCIJE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- UP / TURISTIČKO STANOVANJE
- KOMUNALNE POVRŠINE
- KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
- OSTALE JAVNE POVRŠINE
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- URBANO ZELENILO**
 - ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
 - ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE -ZAŠTITNI POJAS-
- ZAŠTITNO ZELENILO**
 - ZAŠTITNE ŠUME
 - MASLINJACI
 - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE-voćnjaci
- VODOTOCI
- GRANICA ZAHVATA

| NAMJENA POVRŠINA | | R 1:2000 |
|------------------------|-----------------------------------|----------|
| Plan | | |
| naručilac : | Opština Bar | |
| obrađivač : | MONTE NEGRO project | |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik | |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| avgust 2011. | list br. 10 | |





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"PEĆURICE-CENTAR"

LEGENDA



- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- UP1413
P=366m²
- OZNAKA ZONE
- OZNAKA PODZONE
- STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
- TURISTIČKO STANOVANJE
- UP / CENTRALNE FUNKCIJE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- UP / TURISTIČKO STANOVANJE
- URBANO ZELENILO**
- ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
- ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE -ZAŠTITNI POJAS-
- ZAŠTITNO ZELENILO**
- ZAŠTITNE ŠUME
- MASLINJACI
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE-voćnjaci
- KOMUNALNE POVRŠINE
- KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
- OSTALE JAVNE POVRŠINE
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVODA 35kV - od 14m
- ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVODA 10 kV - od 10m
- GRANICA ZAHVATA

USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

Plan

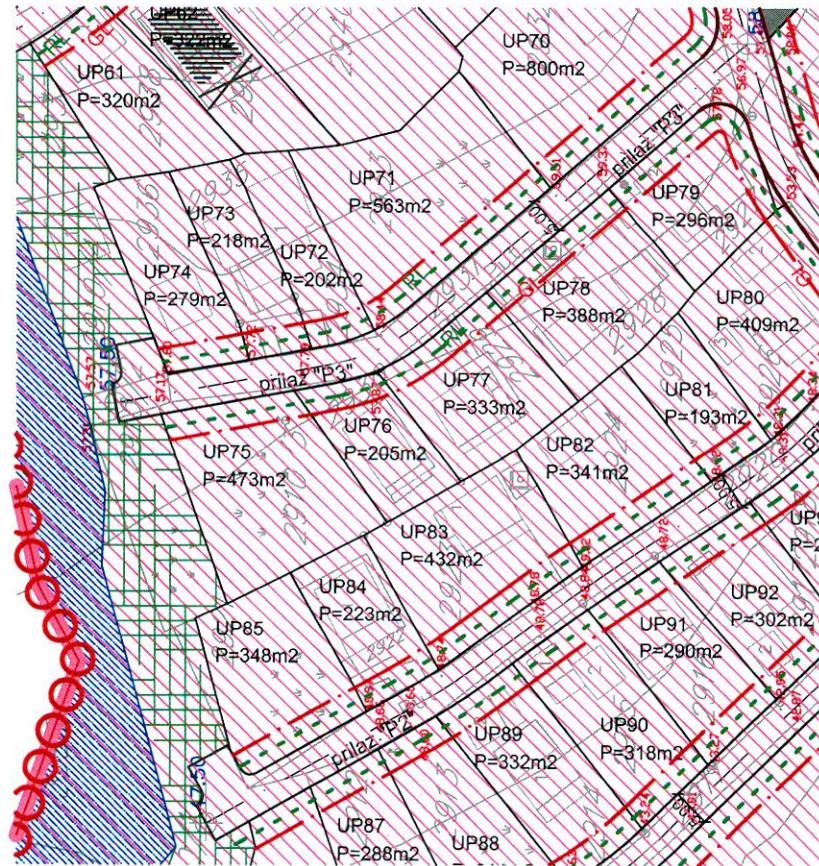
R 1:1000

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTE NEGRO <i>projekt</i> |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |



avgust 2011.

list br.12



37.82

Poprecni presjeci



100%

