



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- 352/14-505  
Bar, 21.01.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Sarić Božo Milorada, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 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 »Žukotrlica« (»Sl.list CG«-opštinski propisi br.27/12) izdaje

### URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.19 u bloku 5 u zoni A, po DUP-u "Žukotrlica".

#### 1. Osnovni podaci:

**Podnosilac zahtjeva:** Sarić Božo Milorad.

**Lokacija:** DUP "Žukotrlica", zona A, urbanistička parcela br. 19 u bloku 5.

Lokacija je mjesto izgradnje objekta i uređenja prostora na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj ovim lokalnim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele. Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

**2. Namjena objekta:** Namjena površina je lokalnim planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. Detaljna namjena površina određena je ovim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana u grafičkom rešenju.

Urbanistička parcela se nalazi u zoni turističkog stanovanja.

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Objekti turističkog stanovanja se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata turističkog stanovanja. Na navedenim



parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima, koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu.

Ako lokacija namijenjena planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost nije privedena namjeni, ovi urbanističko-tehnički uslovi mogu se primjeniti za izradu tehničke dokumentacije za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U tom slučaju, primjenjuju se svi osnovni parametri definisani planskim dokumentom, osim namjene površina, koji su dati u ovim UTU.

**3. Gabarit objekta:** Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određeni su kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. Za lokacije veće od  $600\text{m}^2$  za zonu A indeks izgrađenosti je 2,00. Indeks izgrađenosti za lokacije manje od  $600\text{m}^2$  je za 20% niži.

Horizontalni gabariti objekata turističkog stanovanja se takođe utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila i pokazatelja, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Za lokacije veće od  $600\text{m}^2$ , maksimalni indeks zauzetosti je 0,60. Indeks zauzetosti za lokacije manje od  $600\text{m}^2$  je za 20% niži.

Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine svih etaža objekta osim podruma. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska) i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit je definisan i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definisane nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Vertikalni gabariti objekata turističkog stanovanja se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih pravila i pokazatelja. Maksimalna planirana spratnost objekata je Po+S+5 ili Po+P+5 za zonu A.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija je maksimalna visina:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene prostore do 3.5 m;
- za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 120 cm.

Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Visinska regulacija definisana je spratnošću objektata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima.

**Napomena:** Uvidom u list nepokretnosti broj 1538-prepis KO Novi Bar, konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli izgrađen objekat, time se mogu primjenjivati sljedeći uslovi:



## Uslovi za tretman postojećih objekata

- Uslove za izdavanje odobrenja ispunjavaju objekti koji su:
- Evidentirani na geodetskoj podlozi i prilogu postojeće stanje;
- Ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata;
- Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu;
- Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama (uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele) a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nijesu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu;
- Objekti koji su prekoračili građevinsku liniju prema zaštitnom pojasu pruge, uz saglasnost Željezničke infrastrukture Crne Gore.

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

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

**5. Arhitektura i materijal:** Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike uređenog turističkog mjesta.

Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Boje fasada uskladiti sa projektovanom formom i ambijentom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolinih struktura.

Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

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

Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnovati na podacima mikrosezmičke rejonizacije.

**7. Građevinska i regulaciona linija :** U svemu prema izvodu iz DUP-a “Žukotrlica” - grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”.

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Za blokove 1 i 2 u zoni A i blokove 2, 3 i dio bloka 4 u zoni B definisane su dvije građevinske linije, i to GL 1, koja se poklapa sa regulacionom linijom i predstavlja granicu



izgradnje prema ulici za suteran ili prizemlje i prvu etažu, i GL 2, na udaljenosti od 4m od regulacione linije, za etaže iznad prvog sprata.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju.

Minimalna udaljenost objekta turističkog stanovanja od granice susjedne parcele je 3 metra, (izuzetno 2,00m ako se parcela graniči sa površinama koje nijesu namijenjene za izgradnju objekata).

Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta.

Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

Za izgradnju objekta prema željezničkoj pruzi, poštovati odredbe Zakona o željeznici ("Sl.list Crne Gore", br. 27/13 od 11.06.2013, 43/13 od 13.09.2013).

**8. Nivelacione kote objekta:** U svemu prema izvodu iz DUP-a "Žukotrlica" - grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”.

Kota prizemlja određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- na ravnom terenu kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom iznjetog pristupa;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanisticke uslove prema iznjetom pristupu
- za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

**9. Priključci na infrastrukturnu mrežu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a "Žukotrlica", grafički prilozima "Plan hidrotehničke infrastrukture", "Plan elektroenergetske infrastrukture", "Plan telekomunikacione infrastrukture" i uslovima nadležnih organizacija ( u prilogu).

#### **Elektroenergetika:**

Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) moraju se 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.



## Hidrotehnika:

Ukoliko nije izrađena javna kanalizaciona mreža moguće je ugraditi alternativna rješenja - ekološki bioprečištač ili septičku jamu:

Otpadne vode iz objekta, moguće je tretirati ekološkim bioprečištačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list CG", br. 45/08 i 9/10); Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom; Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.

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 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 ekspozivni; 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; Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.

**10. Priključci na gradsku saobraćajnicu:** Prema izvodu iz DUP-a "Žukotrljica", grafički prilog Saobraćaj.

**11. Uslovi za parkiranje vozila:** Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.


Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,2 PM po 1 stambenoj jedinici; hoteli 50 PM na 100 soba; trgovina 20-40 PM na 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje – 10 PM na 1000 m<sup>2</sup>.

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

Uređenje terena oko objekta, potporne zidove, terase i slično treba realizovati na način da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. Potporne zidove veće visine izvoditi u kaskadama, s međusobnim rastojanjem od min 1,5 m, uz ozelenjavanje kaskada. Kod uređenja urbanističke parcele potrebno je očuvanje vitalnih stabala postojećeg zelenila.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način:

- parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde.
- ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m.
- visina ograde prema ulici može biti najviše 1,8m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm.
- ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice.

- 
- ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

**Zelene površine manjih turističkih objekata** treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta:

- Ulazni, prednji, dio vrta treba da ima, prije svega, estetski značaj privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom zgrade.
- Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen.
- Pri samom projektovanju ovog oblika zelenila mora se razmišljati i o samom položaju parcele, njenom gradskom ili prigradskom karakteru.
- Čitav prostor dvorišta, ako je moguće, treba da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.
- Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine.


**Zelene površine većih turističkih objekata** imaju veoma izraženu estetsku funkciju, odnosno ova funkcija nije ništa manje značajna od sanitarno-higijenske, koja uglavnom predstavlja primarnu funkciju zelenila.

Pri planiranju ovog tipa zelenih površina treba voditi računa o svim sadržajima koji doprinose njihovom reprezentativno-atraktivnom karakteru:

- Sve elemente kompozicije zelene površine, materijale, oblike i veličine, uskladiti sa objektom. Stil pejzažnog projektovanja kod ovog tipa zelenila može biti i geometrijski;
- Postojeći biljni fond maksimalno zadržati, vodeći računa o svim vitalnim primjercima i njihovom uklapanju u buduće projektantsko rešenje;
- Raspored staza riješiti funkcionalno sa povezivanjem svih sadržaja;
- Sve atraktivne vizure sačuvati a nove brižljivo isplanirati;
- Odabrani sadni materijal mora biti visoko kvalitetan, izražene dekorativnosti, različitih boja i perioda cvjetanja. Ulaz u objekat naglasiti parternim uređenjem, cvjetnjacima i lijepo održavanim travnjakom, eventualno alejnom sadnjom. Gustim zasadima i drvoredima odvojiti čitavu površinu od saobraćaja, na principu zaštitnog zelenila. Gdje je moguće planirati vertikalno i krovno ozelenjavanje (krovne vrtove planirati pri projektovanju samih objekata) ;
- Sve sadržaje aktivne i pasivne rekreacije planirati u odnosu na veličinu otvorene površine, ali nikako na račun zelenih površina;
- Obavezno projektovati sistem za zalivanje;

**13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:** Uređenje terena prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbjedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru.

Posebnu pažnju posvetiti zastupljenosti i obradi zelenih površina u skladu sa uslovima i smjericama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura). Procenat uredenih površina mora biti najmanje 20%.



Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a "Žukotrlica".

**14. Meteorološki podaci:** Područje zahvaćeno DUP - om »Žukotrlica« nalazi se u zoni modificirane mediteranske klime čije su karakteristike umjerena godišnja - ljetnja i zimska temperatura sa temperaturnim kolebanjima tokom dana, srednja vlažnost i veoma intenzivna godišnja i dnevna osunčanost.

U priobalnim djelovima period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 5°C traje cijele godine, sa temperaturom od 10°C oko 260 dana, a od 15°C oko 180 dana. Prosječna temperatura vazduha je 18°C .

Padavine su najjače u jesenjem i proljećnom periodu. U prosjeku se u primorskom dijelu opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje do 1500 milimetara padavina godišnje.

U primorskom dijelu opštine Bar 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.

**15. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:** Zbog nepovoljnih inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, buduća izgradnja i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko - geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Bara", kao i na naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojstava tla relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnivati na podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocijenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Izradi tehničke dokumentacije mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata. 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

**16. Mjere zaštite:** Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08, 40/10 i 40/11) i čl. 4 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl.list CG«, br. 40/10 i 40/11).

Shodno listi 2, tačka 14 Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl.list RCG«, br. 47/13), potrebno je obratiti se nadležnom organu zahtjevom o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

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

**17. Uslovi za energetske efikasnost:** Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotna akumulativnost objekta,
- ekonomsku debljinu termoizolacije,



- razuđenost fasadnih površina itd.

Na planu racionalizacije potrošnje energije Detaljnog urbanističkog plana "Žukotrlica", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota, a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...

**18. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:** Projektom obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima 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).

**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, 39/13 i 33/14), kao Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«, br. 23/14).

Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500 m<sup>2</sup> 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, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. list CG« br.30/14 i 32/14). 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, 39/13 i 33/14).

**22.** Sastavni dio ovih uslova su i:

- Izvod iz DUP-a "Žukotrlica" ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije, br. od godine, izdati od strane JP "Vodovod i kanalizacija" Bar pod br. 83 od 14.01.2015.godine, zavedni u arhivi Opštine pod br. 032-07-352/14-505 od 15.01.2015.godine, kao i
- Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

**Napomena:** Katastarska parcela br. 3579 KO Novi Bar ulazi u sastav urbanističke parcele br. 19 u bloku 5 u zoni A, po DUP-u "Žukotrlica". Granice pojedinačnih urbanističkih parcela nijesu određene koordinatama prelomnih tačaka, već se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja zbog deformacija digitalnog plana. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana mjerodavan je postojeći katastar.

**Dostaviti:** Podnosiocu zahtjeva i aa

**Samostalni savjetnik II**  
mr Slađana Lazarević  
dipl.ing.arh.

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







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- 352/14-505/1  
Bar, 21.01.2015. godine

**IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTICKOG PLANA  
»ŽUKOTRLICA«**

Urbanistička parcela br. 19, blok 5, u zoni A



# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

### LEGENDA

	TURISTIČKO STANOVANJE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	KORIDOR BULEVARA
	KORIDOR ŽELJEZNIČKE PRUGE
	ZAŠTITNI POJAS ŽELJEZNIČKE PRUGE
	ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
	KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	POVRŠINE JAVNIH PARKINGA
	KANALISANI VODOTOKOVI
	TRAFO STANICA POSTOJEĆA
	TRAFO STANICA PLANIRANA
	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

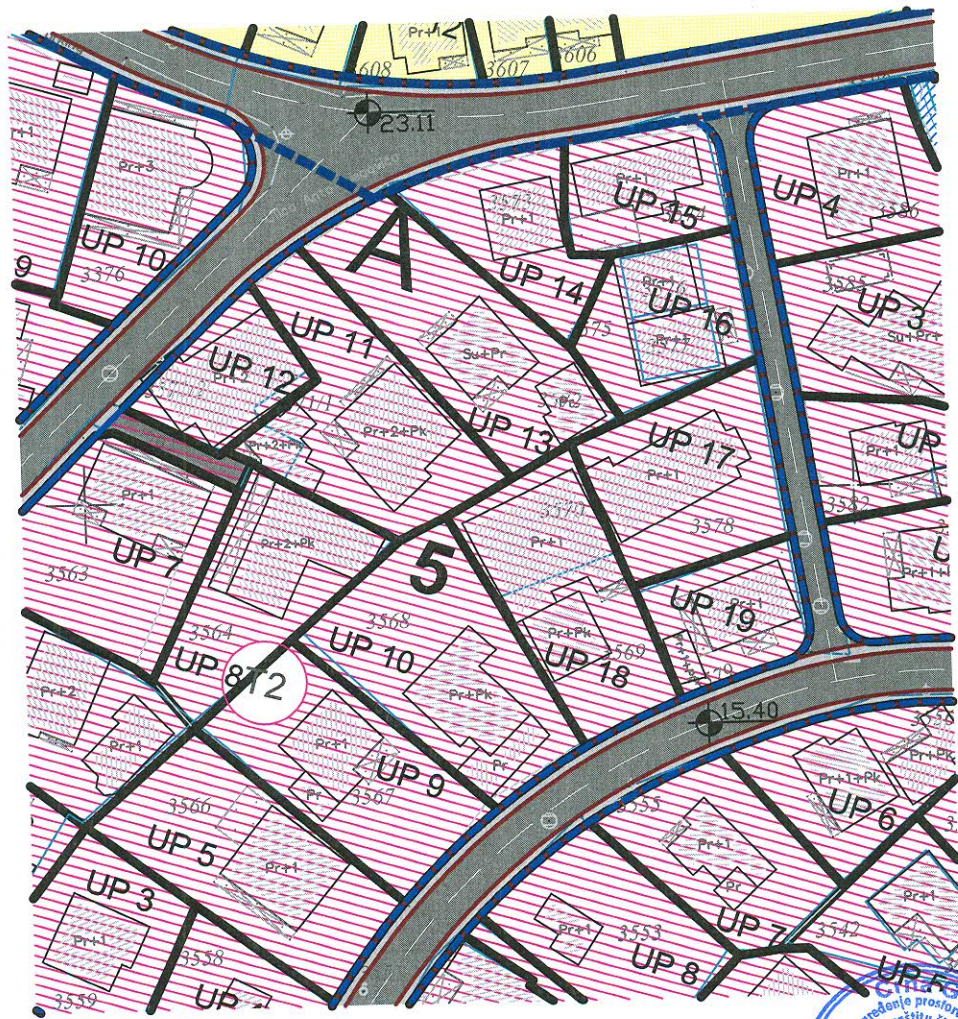
### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>		
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> društvo za planiranje i projektovanje		
naziv karte:	<b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>	
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Branislav Rakojević, dia</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>	
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj:	<b>06</b>

## T A B E L A (BILANS NAMJENE POVRŠINA)

PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	%
Stanovanje srednje gustine	23 496.76	11.45
Turističko stanovanje	106 750.34	52.07
Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	1 420.10	0.69
Zelene površine	21 502.06	10.48
Koridor željezničke pruge	13 273.54	6.47
Dio koridora bulevara	9 291.80	4.53
Kolsko - pješačke površine	19 654.33	9.58
Pješačke površine	6 976.47	3.40
Površine javnih parkinga	325.73	0.15
Površine kanalisanih vodotoka	2 413.87	1.18
Ukupno	205105.00	100.00





# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

## PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

### LEGENDA

●●●●●●●● GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA



POVRŠINE JAVNE NAMJENE





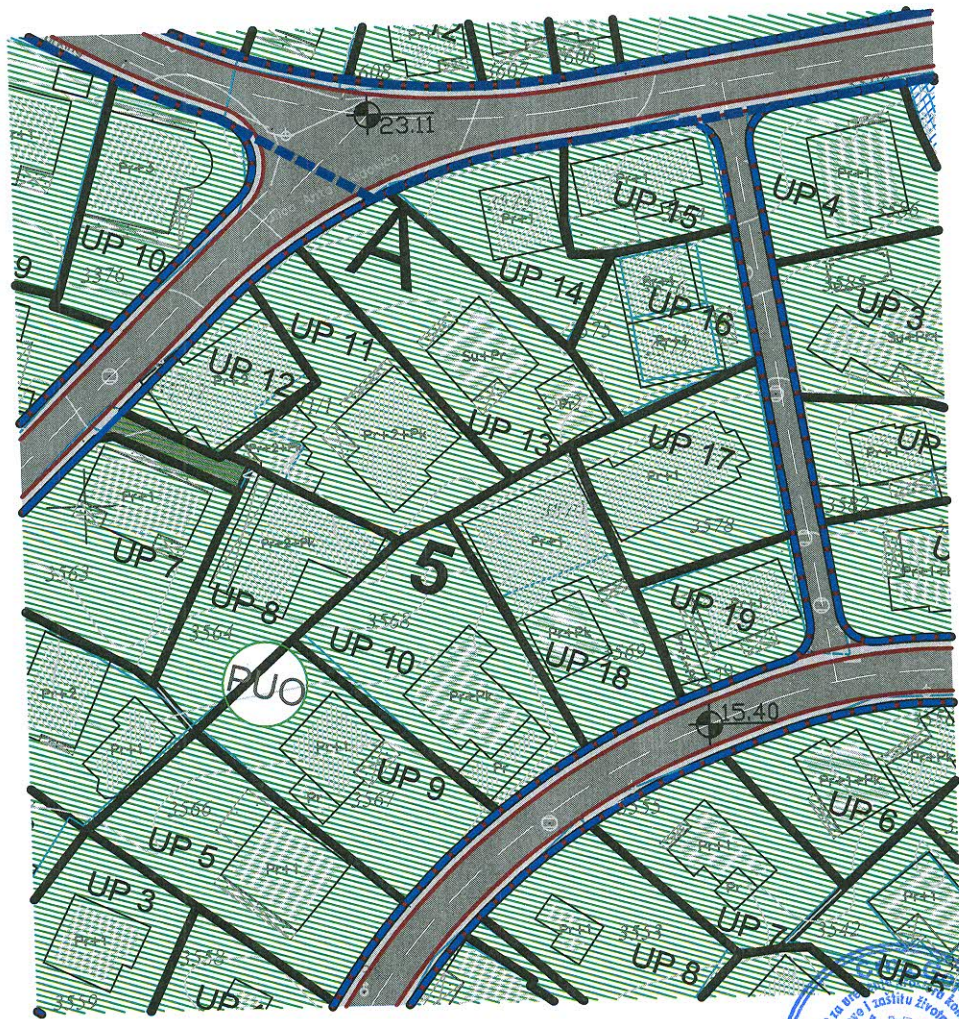
POVRŠINE ORANIČENE NAMJENE



POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Ana Vukotić, dipa</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>07</b>



# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

## PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

	GRANICA OBUHVATA
	ŽELJEZNIČKA PRUGA
	KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	IVIČNJAK
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	OSTALI ELEMENTI
	OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
	OZNAKA PRESJEKA TANGENTI
	OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA SUTERENA
	PLANIRANA MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	  
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> društvo za planiranje i projektovanje	
naziv karte:	<b>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Edvard Spahija, dig</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>08</b>

Saobračajnica "M"		Saobračajnica "P"		Saobračajnica "R"		Saobračajnica "S"	
Tačka	X	Tačka	X	Tačka	X	Tačka	X
M1	6590415.756	P1	6590324.623	R1	6590552.405	S1	6590366.984
M2	6590302.820	P2	6590297.013	R2	6590549.893	S2	6590390.124
M3	6590302.348	P3	6590259.753	R3	6590490.673	S3	6590407.334
M4	6590262.954	P4	6590233.616	R4	6590420.011	Saobračajnica "T"	
M5	6590224.409	P5	6590253.466	R5	6590334.146	Tačka	Y
M6	6590195.980	P6	6590304.422	R6	6590280.860	T1	6590050.529
		P7	6590481.685	R7	6590263.381	T2	6590155.222
		P8	6590645.095				
		P9	6590587.024				

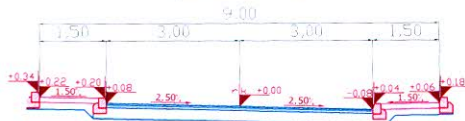




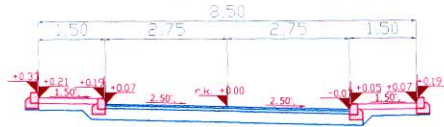
S a o b r a ć a j n i c a "A"		S a o b r a ć a j n i c a "C"		S a o b r a ć a j n i c a "D"		S a o b r a ć a j n i c a "F"		
Tačka	X	Y	Tačka	X	Y	Tačka	X	
A1	6590382.489	4663566.800	C1	6590111.918	4663741.386	D1	6590090.895	
A2	6590469.200	4663745.741	C2	6590139.191	4663762.651	D2	6590104.784	
A3	6590548.570	4663808.621	C3	6590177.830	4663756.115	D3	6590123.598	
A4	6590613.223	4663859.842	C4	6590244.317	4663774.117	D4	6590104.546	
S a o b r a ć a j n i c a "B"			C5	6590264.051	4663778.621	D4'	6590110.563	
Tačka	X	Y	C6	6590338.203	4663850.107	D5	6590087.797	
B1	6590271.423	4663607.367						Tačka
B2	6590346.556	4663756.832						G1
B3	6590473.523	4663748.610						G2
								S a o b r a ć a j n i c a "G"
								Tačka
								G1
								G2



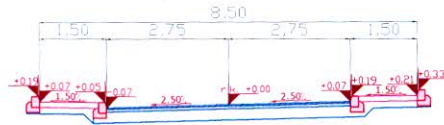
profil A - A



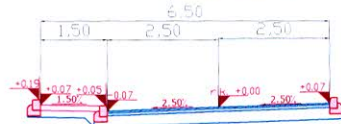
profil B - B



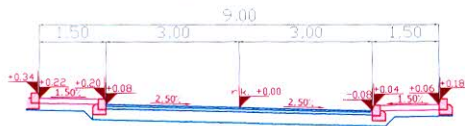
profil C - C



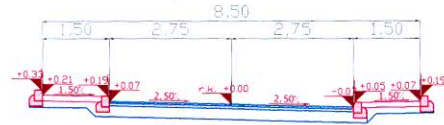
profil D - D



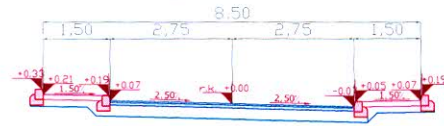
profil F - F



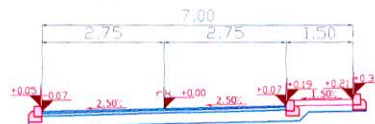
profil M - M



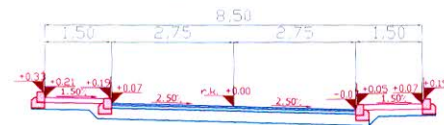
profil P - P



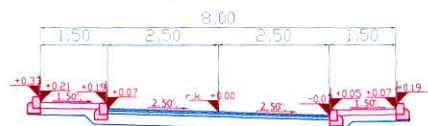
profil P1 - P1



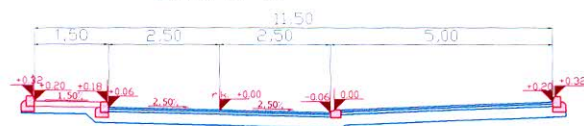
profil R - R



profil T - T



profil T1- T1











# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

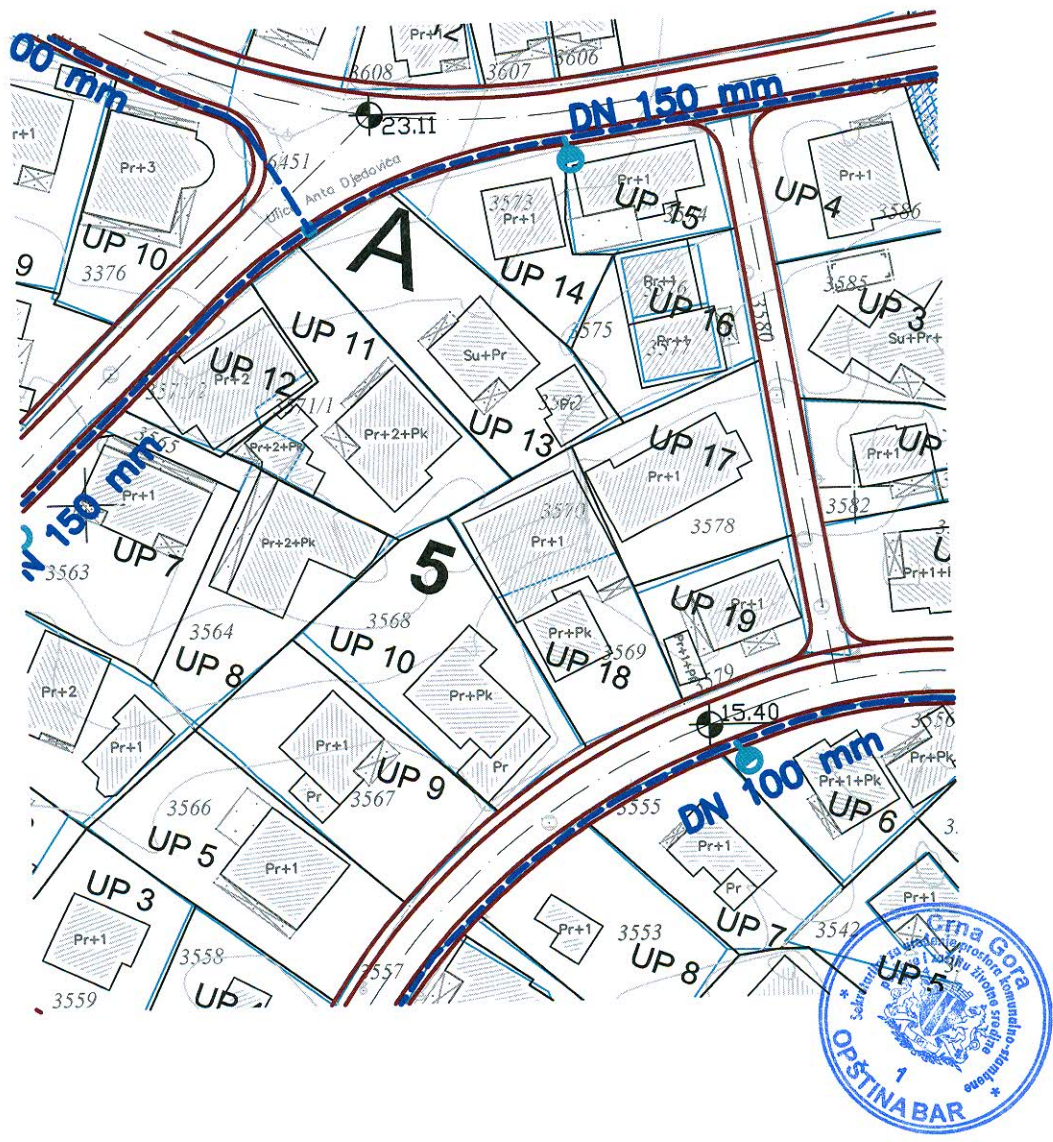
## PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE-VODOVOD

### LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  REGIONALNI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  HIDRANT

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"








naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>		
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> društvo za planiranje i projektovanje		<b>PLANING</b> ORGANIZACIJA ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE
naziv karte:	<b>STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE- VODOVOD</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>	
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp Mira Papović, dig</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>	
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj:	<b>09</b>



# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

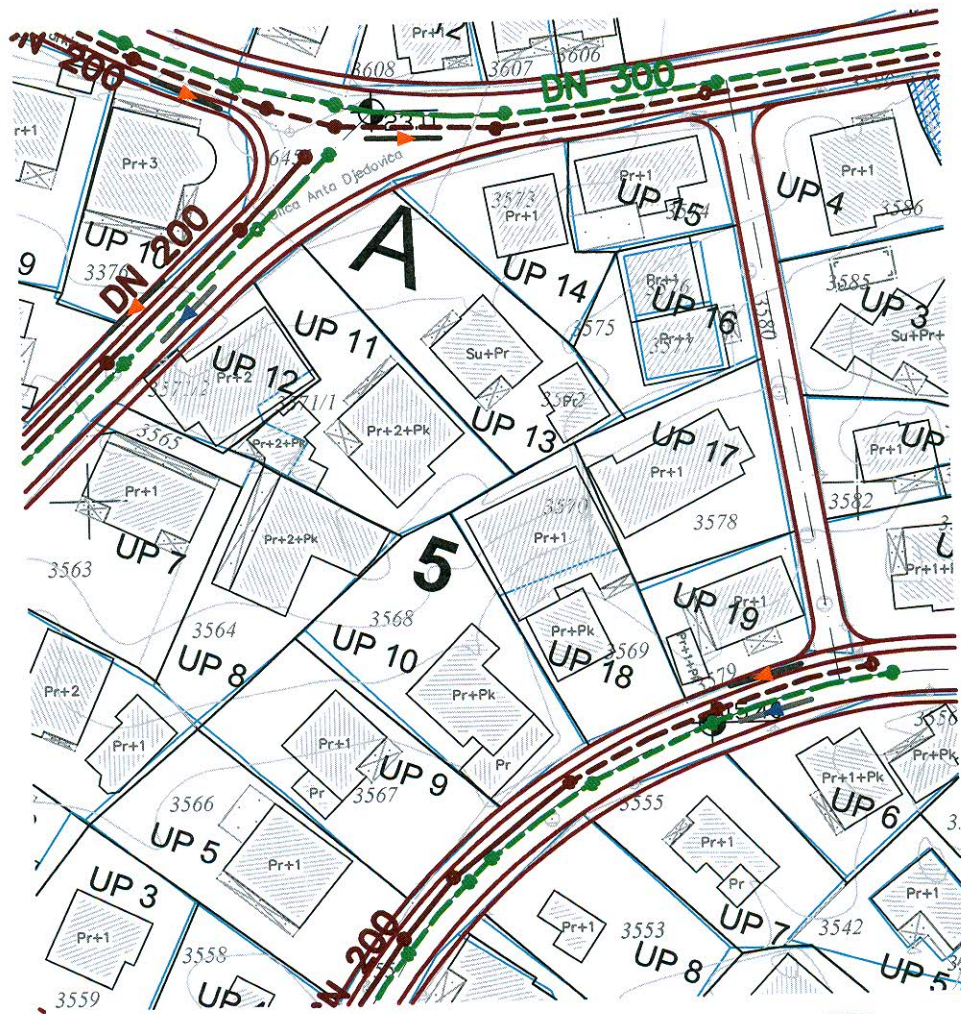
## PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

### LEGENDA

	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	SMJER ODVODNJE FEKALNE KANALIZACIJE
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	SMJER ODVODNJE ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>		
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>		<b>PLANING</b> <small>INGENJERING I ARHITEKTURA</small>
naziv karte:	<b>STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE-KANALIZACIJA</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>	
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Mira Papović, dig</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>	
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj:	<b>10</b>



# Detaljni urbanistički plan








# "ŽUKOTRLICA"

## STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

 GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

	Koridor nadzemnog voda 10 kV
	Podzemni vod 10 kV, novi
<u>Tip, istek (god.)</u>	Podzemni vod 10 kV, postojeći
	TS 10/0,4 kV, postojeća
	TS 10/0,4 kV, 630 kVA
	TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA
	TS 10/0,4 kV, van Plana
	Urbanističke parcele za TS
TS (parametri)	Naziv Oznaka kVA

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> društvo za planiranje i projektovanje	
naziv karte:	<b>STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp Vladimir Durutović, die</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>11</b>














# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

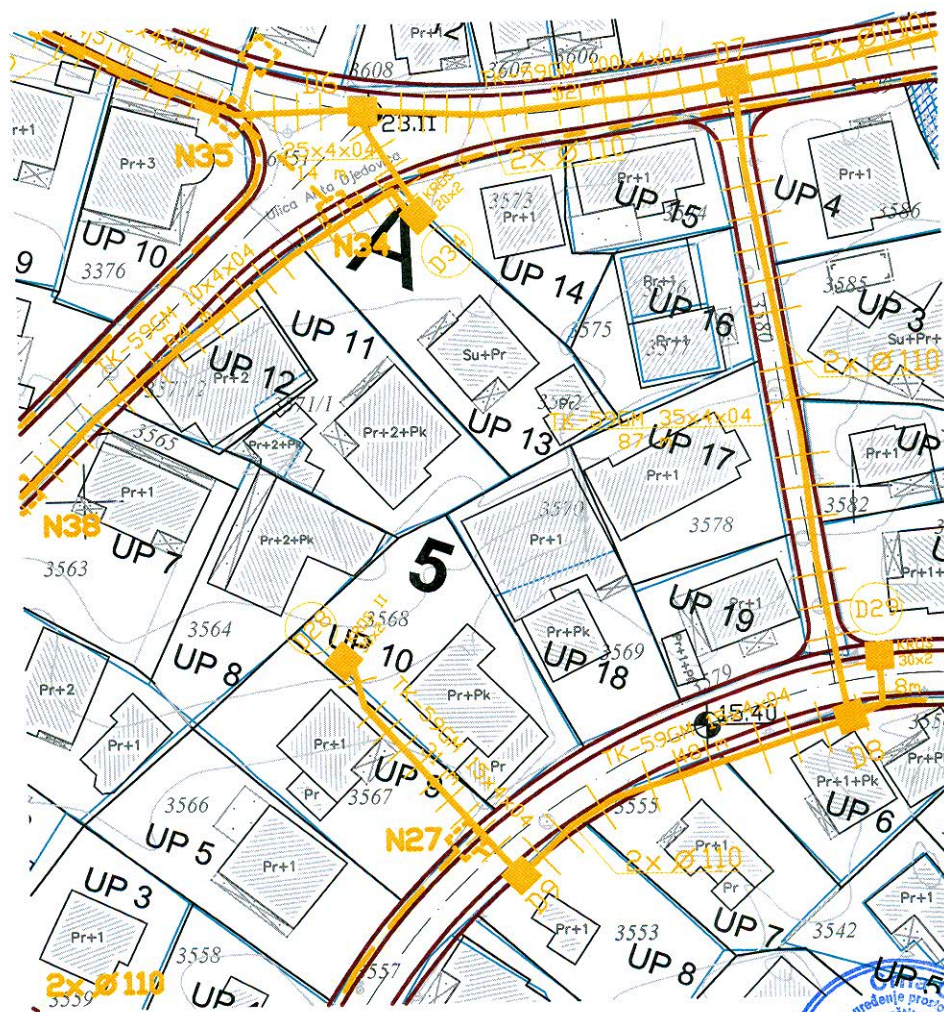
## STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆA TK PODZEMNA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  POSTOJEĆA TELEFONSKA CENTRALA
-  PLANIRANA TK PODZEMNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANO TK OKNO

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>		
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIK ŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>		<b>PLANING</b> <small>URBANISTIČKI PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE</small>
naziv karte:	<b>STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2012.</b>	
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Dragica Vujičić, die</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>	
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj:	<b>12</b>



# Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

## PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

### LEGENDA

	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 123	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA P+1
	GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA IZNAD PRVOG SPRATA
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
1	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
A	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

### Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	PLANING DOO NIKŠIĆ društvo za planiranje i projektovanje		PLANING URBANISTIČKI PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE
naziv karte:	PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	datum: avgust, 2012.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Branislav Rakojević, dia	razmjera karte: 1:1000	
faza:	USVOJENO REŠENJE	redni broj:	13

Koordinate prelomnih tačaka granice bloka A1		
Broj tačke	X	Y
01	6590380.599	4663573.218
02	6590407.940	4663629.641
03	6590405.795	4663634.520
04	6590307.829	4663663.887
05	6590303.696	4663662.107
06	6590277.440	4663609.874
07	6590279.732	4663603.699
08	6590301.332	4663595.480
09	6590354.406	4663577.139
10	6590373.853	4663570.418



OZNAKA BLOKA	OZNAKA JP	POVRŠINA URBANIST. PARC. (m <sup>2</sup> )	IZ	POVRŠINA OSNOVE OBJ. (m <sup>2</sup> )	II	BRUTO GRAĐEVIN. POV.(m <sup>2</sup> )
<b>5</b>	1	504.35	0.50	252.18	1.60	806.96
	2	467.24	0.50	233.62	1.60	747.58
	3	466.27	0.50	233.14	1.60	746.03
	4	409.07	0.50	204.54	1.60	654.51
	5	650.04	0.50	325.02	1.60	1040.06
	6	696.54	0.50	348.27	1.60	1114.46
	7	640.43	0.50	320.22	1.60	1024.69
	8	495.54	0.50	247.77	1.60	792.86
	9	599.78	0.50	299.89	1.60	959.65
	10	711.90	0.50	355.95	1.60	1139.04
	11	644.38	0.50	322.19	1.60	1031.01
	12	279.11	0.50	139.56	1.60	446.58
	13	651.78	0.50	325.89	1.60	1042.85
	14	360.92	0.50	180.46	1.60	577.47
	15	311.22	0.50	155.61	1.60	497.95
	16	408.57	0.50	204.29	1.60	653.71
	17	528.27	0.50	264.14	1.60	845.23
	18	587.38	0.50	293.69	1.60	939.81
	19	315.00	0.50	157.50	1.60	504.00
<b>UKUPNO</b>		9727.79	0.50	4863.93	1.60	15564.45
<b>BLOK 5</b>		9792.28	0.50	4863.93	1.59	15564.45



