


## OBRAZAC

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za uređenje prostora <hr/> Broj: <u>07-352/19-1087</u>  Datum: 18.11.2019. godine <hr/>	 <p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R</p>
2	Sekretarijat za uređenje prostora, Opštine Bar, postupajući po zahtjevu <b>Pekić Olivera</b> , za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (broj 07-3201 od 19.10.2017. godine) i DUP-a »Iliino« (»Sl.list CG« broj 32/09), izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	Za građenje objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 1</b> , u zoni »J«, čiji dio među ostalim čini i katastarska parcela broj <b>4008/1 KO Novi Bar</b> , u zahvatu <b>DUP-a »Iliino«</b> . <b>Napomena:</b> Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele čine UP) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon Elaborata parcelacije izrađenog od strane organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog Ministarstva.	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	<b><u>Pekić Olivera</u></b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE:</b> Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Iliino«, urbanističke parcele UP 1, u zoni »J«, ograničena koordinatama datim u izvodu iz DUP-a »Iliino«- grafički prilog Parcelacija.	
7	<b>PLANIRANO STANJE:</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije:</b>	
	<b>Namjena je turističko stanovanje sa poslovanjem:</b> 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). U okviru turističkog stanovanja moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih I objekata u prekinutom nizu.	

Optimalna veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata za zonu turističkog stanovanja je 400 m<sup>2</sup>.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagadjuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku

S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata mogu se organizovati prostori namjenjeni turističkom smještaju u domaćoj radinosti.

## 7.2. Pravila parcelacije:

**Uvidom u list nepokretnosti prepis 359 KO Novi Bar, utvrđeno je da na terenu postoji objekat broj 1, površine 66 m<sup>2</sup>, spratnosti prizemlje. Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta isti treba biti u cijelosti legalan.**

### **Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata**

S obzirom da predmetno područje karakteriše mala zauzetost površina, program plana se zasniva na izgradnji novih objekata na velikom broju atraktivnih lokacija i prostorima predviđenim za urbanu dogradnju putem postepene rekonstrukcije.

Stoga, intervencije dogradnje i nadogradnje postojećih objekata nisu prepoznate kao prioritet niti javni interes koji bi u datim uslovima mogao biti kvalitetno realizovan već će se prepoznati kroz mjere interpolacije kroz zamjenu fizičkih struktura i uklapanje u blokovske strukture.

Specifična grana aktivnosti–nadogradnja etaža obavezuje na striktno poštovanje svih parametara dobre organizacije gradnje, efikasnosti gradnje, unificiranosti primjenjenih građevinskih elemenata, dobru pripremu koja počiva na kvalitetnim investiciono-tehničkim elaboratima i pratećim tržišnim uslovima.

Već izvršenim individualnim aktivnostima nadogradnji narušena je fizionomija naselja karakteristična za arhitekturu koja primjereno treba da odražava urbanističko -arhitektonski model kosmopolitskog značaja i mediteranskog ambijenta.

Ovim planom se stoga predviđa:

- Dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na parceli, površinama i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (indeksi iskorišćenosti i izgrađenosti).
- Prije izdavanja uslova za dogradnju i nadogradnju objekta potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu za postojeći objekat i prateću tehničku dokumentaciju. Ova dokumentacija treba da se dostavi na uvid Resornom Sekretarijatu. Na osnovu ovih podataka i provjere na terenu, nadležna služba će izdati urbanističko-tehničke uslove.
- Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova za nadogradnju i dogradnju postojećih objekata važe isti uslovi kao za izgradnju novih objekata prema smjernicama datim Planom.
- Svi postojeći objekti za koje se ustanovi da iz konstruktivnih razloga ne mogu biti nodograđeni ili dograđeni, mogu biti zamijenjeni novim, uz poštovanje svih urbanističkih parametara.
- Za sve intervencije dogradnje ili nadogradnje koristiti kvalitetne materijale (opeka, beton, kamen).
- Kod izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu, koja je namjenjena za izgradnju objekta pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice.
- Planirana spratnost I gabariti objekata koji se rekonstruišu su uslovljeni indexom izgrađenosti (Kiz) i indexom zauzetosti (Si) urbanističke parcele.

- Ovim Planom u skladu sa GUP-om se dozvoljava primjena maksimalnih i minimalnih urbanističkih parametara Kiz i Si, s tim što se kroz implementaciju Plana posmatrano na ukupni prostor treba ostvariti index koji je iskazan u Planu.
- U prizemlju svih objekata namjenjenih individualnom stanovanju sa djelatnostima mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku
- S obzirom na lokaciju predmetnog prostora, u okviru stambenih objekata organizovati prostore namjenjene turističkom smještaju u domaćoj radinosti.
- Princip uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela namjenjenih stambenoj izgradnji je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline.
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje – 10 PM / 1000 m<sup>2</sup>. Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje.

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu *Plan parcelacije prilog br. 7*. Prostor Plana je podjeljen na zone, unutar kojih je planirana izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja objekata u okviru ili na dijelu urbanističke parcele koja je određena jednom, više ili dijelom katastarske parcele.

Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta.

Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.

Urbanističke parcele unutar zona su geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*, a koordinate svih urbanističkih parcela date su tabelarno.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Zone urbanističkih parcela u stvari predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom. Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa lokalnim planskim dokumentom.

Unutar zona identifikovane su pristupne površine do svake pojedinačne urbanističke parcele, koje će kao takve funkcionisati dok za to postoji potreba, odnosno dok ne dođe do urbane rekonstrukcije u mjeri da postojeće pristupne površine izgube smisao i budu zamijenjene novim rešenjima.

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Ilino«. Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu »Plan parcelacije« prilog br. 7.

Prostor Plana je podjeljen na zone, unutar kojih je planirana izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja objekata u okviru ili na dijelu urbanističke parcele koja je određena jednom, više ili dijelom katastarske parcele.

U grafičkom prilogu »Regulacija i nivelacija« date su građevinske linije objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi, a tekstualnim prilogom su bliže definisane. Na osnovu regulacione i građevinske linija prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.

- Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja.
- Medusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojecih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bocnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeci stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osuncanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osuncanja.
- Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).

8

**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:**

S obzirom na visoku seizmičnost područja statiku računati na IX stepen MCS skale i pri projektovanju i izvođenju objekata moraju se uzeti u obzir slijedeće preporuke:

- Način fundiranja treba birati u skladu sa rezultatima geomehaničkih istraživanja i projektnih faktora seizmičnosti.
- Pri odabiru konstruktivnog sistema, prednost treba dati krućim, manje fleksibilnim sistemima sačinjenim od armirano betonskih zidova i skeleta ukrućenih zidovima ili jezgrima od armiranog betona koji preuzimaju horizontalnu seizmičku silu. Skeletni sistemi bez zidova za ukrućenje nisu poželjni.
- Bez obzira na izbor konstrukcije tavaničnim konstrukcijama treba posvetiti posebnu pažnju. One moraju biti monolitne, odnosno sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na nenoseće elemente.

U skladu sa Zakonom o odbrani (Sl. list SRJ br. 67/93) radi se poseban Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu.

Prilogom mjera zaštite definišu se potrebe i uslovi zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o

tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

**9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08 i 40/10).

- Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je dužan da pribavi saglasnosti nadležnih organizacija na glavni projekat.
- Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava:
- - Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- - Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoređi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).
- - Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- - Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama.

**10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

Princip uređenja zelenila u okviru urbanističke parcele je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline. Procentualna zauzetost zelenih površina u okviru parcele, za zonu kolektivnog stanovanja, iznosi min 30 %, a turističkog stanovanja min 35 %.

**Zelenilo u okviru turističkog stanovanja**

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

**Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:**

- da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.
- prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- staze u vrtu su važan element i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i izdavanje soba i apartmana. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.
- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim



	<p>površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima. Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.</li><li>• zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum <b>35%</b> od ukupne površine parcele.</li><li>• obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije <b>Linerano zelenilo</b>)</li><li>• obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati <b>vertikalno zelenilo</b> radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.</li><li>• na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.</li></ul>
<b>11</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:</b>
	Poštovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara («Sl.list CG», br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. 3. Slučajna otkrića: Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:</b>
	Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti («Sl.list CG», br. 48/13).
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:</b>
	/
<b>14</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:</b>
	/
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:</b>
	Za izradu tehničke dokumentacije stambenih 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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.

16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA:</b>
	/
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:</b>
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Imino«, grafički prilog Elektroenergetska infrastruktura i uslovima koje odredi Crnogorski elektrodistributivni sistem.</p> <p><b>Elektroenergetska infrastruktura:</b></p> <p>Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.</li> </ul> <p>Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a.</p> <p>Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.</p>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:</b>
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Imino«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:</b>
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Imino«, grafički prilog Saobraćaj.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi:</b>
	<p><b>Elektronska komunikacija:</b></p> <p>Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.</li> </ul>

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:</b>	
	Za izradu tehničke dokumentacije stambenih 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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele:	UP 1, zona J
	Površina urbanističke parcele:	474
	Minimalni i maksimalni indeks zauzetosti:	0,4 / 0,75 Min zauzetosti pod objektom 190 m <sup>2</sup> Max zauzetosti pod objektom 355 m <sup>2</sup>
	Minimalni i maksimalni indeks izgrađenosti:	1 / 2,5
	Bruto građevinska površina objekata (min / max BGP):	Min BGP 474 m <sup>2</sup> Max BGP 1185 m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekata:	6 nadzemnih etaža
	Maksimalna visinska kota objekta:	Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	Planom je predviđeno da vlasnici parcela rješavaju parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni princip i za planirano stanje. Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta. Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička



parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.

Ovim DUP-om je prihvaćen princip da svaki objekat treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po normi:

- stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici;
- trgovina 20-40 PM / 1000 m<sup>2</sup>;
- poslovanje – 10 PM /1000 m<sup>2</sup>.

Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje i Uslovi za parcelaciju.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima

jednostavnih geometrijskih formi, pa se iz toga pored ostalog podrazumijeva:

- Primjena savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže.

- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.

- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata.

- Zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima.

- Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.

Krovovi - preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih.

Fasade - Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:	Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode.
Napomena: Obzirom da je u listu nepokretnosti upisan teret -restitucija, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose.		
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>  Samostalni savjetnik: mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.	
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Samostalni savjetnik: mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.
24	 Sekretar: Nikoleta Pavićević dipl.ing.arh. <i>N. Pavićević</i>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> 
25	<b>PRILOZI:</b> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-352/19-1087/1  
Bar, 18.11.2019. godine

**IZVOD IZ DUP-A »ILINO«**

Za urbanističku parcelu broj UP 1, u zoni »J«.

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



# DUP **ILINO**



**7**

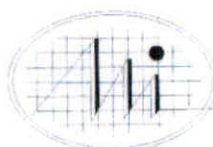
**PLAN PARCELACIJE**



razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar










obrađivač:

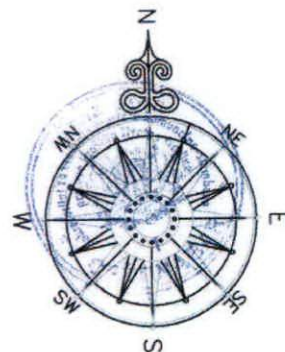


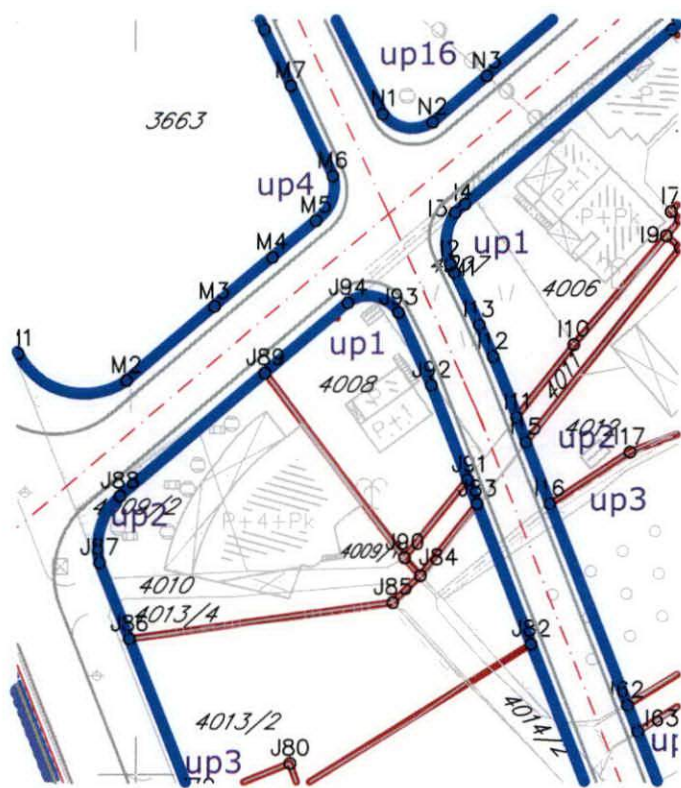
Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



## Legenda

-  granica plana
-  željeznička pruga i koridor
-  regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  urbanističke parcele namijenjene komunalnoj infrastrukturi
-  oznaka urbanističke zone
-  oznaka urbanističke parcele
-  postojeći objekti





J80	6590520.38	4663401.44
J81	6590521.57	4663398.08
J82	6590552.34	4663417.13
J83	6590545.20	4663435.54
J84	6590537.65	4663426.14
J85	6590534.00	4663422.64
J86	6590499.09	4663417.91
J87	6590495.14	4663427.97
J88	6590497.86	4663436.70
J89	6590517.09	4663452.76
J90	6590535.57	4663428.53
J91	6590543.96	4663438.74
J92	6590539.12	4663451.11
J93	6590534.78	4663460.63
J94	6590528.12	4663461.93
J95	6590619.44	4663269.02
J96	6590626.55	4663270.49
J97	6590640.60	4663278.40
J98	6590649.08	4663263.55
J99	6590637.84	4663256.78
J100	6590638.39	4663255.95
J101	6590629.77	4663250.63
J102	6590639.42	4663235.98
J103	6590658.06	4663247.53
J104	6590667.52	4663230.81
J105	6590649.37	4663219.42
J106	6590653.79	4663212.04
J107	6590651.35	4663206.96
J108	6590654.46	4663200.14
J109	6590652.20	4663198.69
J110	6590650.81	4663196.29



# DUP ILINO



8

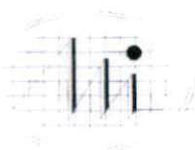
PLAN  
NIVELACIJE I REGULACIJE



razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar

obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





## Legenda



granica plana



željeznicka pruga i koridor



regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice



urbanisticka zona



urbanisticka parcela



urbanisticke parcele namjenjene  
komunalnoj infrastrukturi



oznaka urbanisticke zone



oznaka urbanisticke parcele

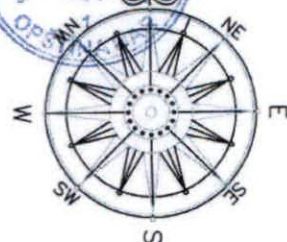


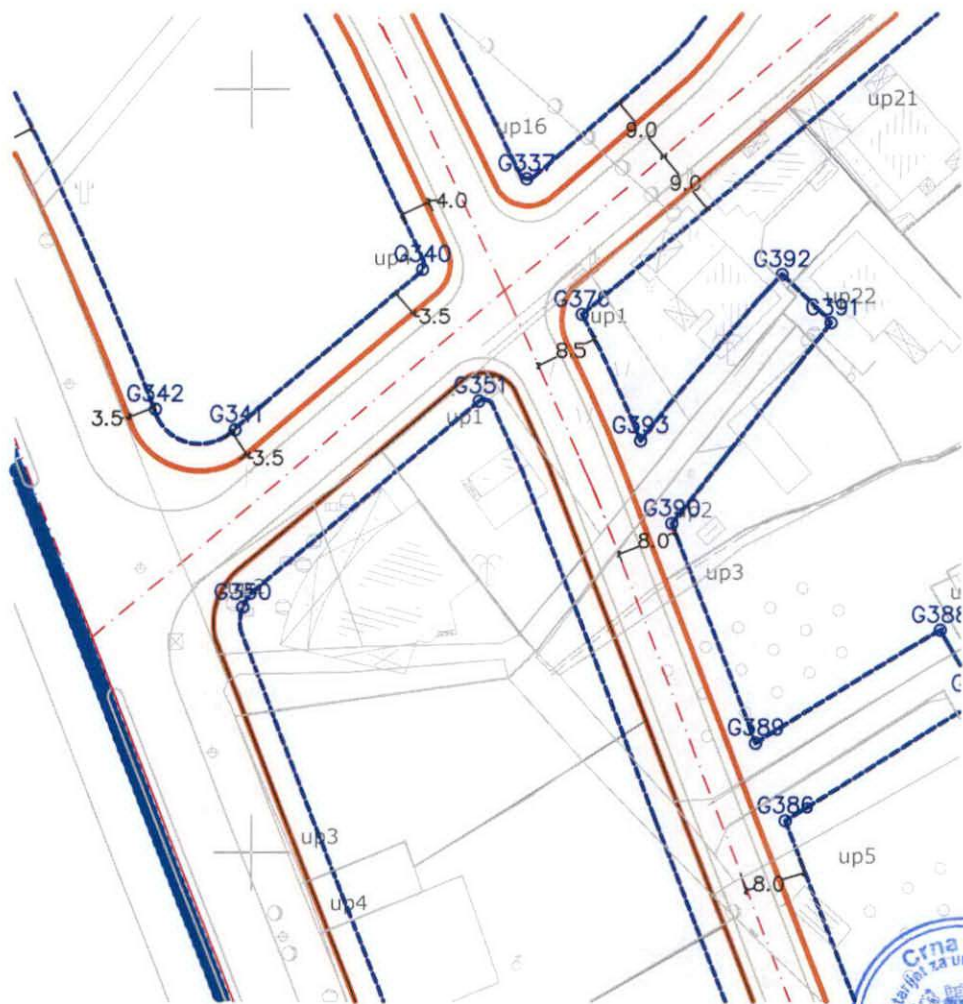
postojeci objekti



gradjevinska linija

Kote gradjevinskih linija





G340	6590522.62	4663476.40
G341	6590497.79	4663455.36
G342	6590487.27	4663458.08
G343	6590425.91	4663545.30
G344	6590394.72	4663564.88
G345	6590413.94	4663592.10
G346	6590422.95	4663600.05
G347	6590612.56	4663551.75
G348	6590530.25	4663620.08
G349	6590526.07	4663615.22
G350	6590498.82	4663431.98
G351	6590530.11	4663459.05
G352	6590603.81	4663275.10
G353	6590629.11	4663267.88
G354	6590668.33	4663290.05
G355	6590682.51	4663260.45
G356	6590691.15	4663264.63
G357	6590676.55	4663294.76
G358	6590712.19	4663315.13
G359	6590767.41	4663227.41
G360	6590669.79	4663161.48
G361	6590654.49	4663195.98
G362	6590664.76	4663200.90
G363	6590630.67	4663255.63
G364	6590621.45	4663251.99
G365	6590646.51	4663210.28
G366	6590635.60	4663202.19
G367	6590658.68	4663151.39
G368	6590636.32	4663139.87
G369	6590639.99	4663128.86



# DUP ILINO



9

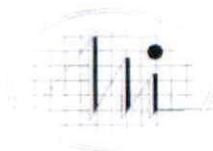
PLAN  
NAMJENE POVRSINA

razmjera:

R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar





obrađivač:

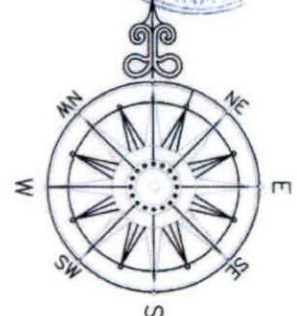


Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



### Legenda

-  granica plana
-  željeznička pruga i koridor
-  regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice
-  namjena stanovanje srednjih gustina
-  namjena stanovanje velikih gustina
-  namjena centralne funkcije
-  namjena turističko stanovanje
-  namjena centralne funkcije -skola
-  oznake urbanisticke parcele
-  oznake urbanisticke zone





# DUP ILINO



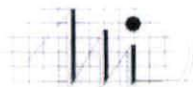
10

PLAN SAOBRAĆAJA

razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar

obrađivač:







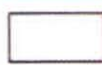



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA

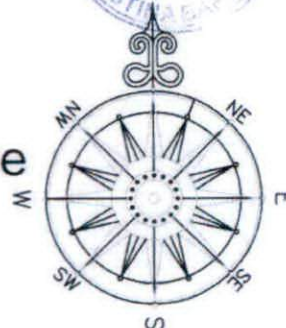


o1 6591170.25 4663098.34  
 o2 6591106.81 4663196.55  
 o3 6590990.92 4663338.92  
 o4 6591174.75 4663451.09  
 o5 6591223.95 4663463.96  
 o6 6591353.94 4663538.95  
 o7 6591314.30 4663322.91  
 o8 6591373.46 4663360.65  
 o9 6591433.35 4663298.73  
 o10 6590821.38 4663523.71  
 o11 6591026.61 4663711.88  
 o12 6591106.41 4663670.58  
 o13 6591025.57 4663780.22  
 o14 6591271.90 4663623.52  
 o15 6591011.89 4663850.60  
 o16 6590722.28 4663631.05  
 o17 6590548.20 4663808.33  
 o18 6590377.67 4663556.86  
 o19 6590478.97 4663428.13  
 o20 6590533.49 4663473.60  
 o21 6590626.10 4663550.84  
 o22 6590658.78 4663443.65  
 o23 6590718.26 4663327.38  
 o24 6590700.43 4663173.72  
 o25 6590778.16 4663224.58  
 o26 6590906.87 4663287.12  
 o27 6590981.15 4663194.11  
 o28 6591027.88 4663123.88  
 o29 6590848.86 4663135.68  
 o30 6590729.46 4663125.19  
 o31 6590609.86 4663094.18

T1 6591500.55 4663383.35  
 T2 6591454.76 4663342.88  
 T3 6591373.74 4663360.83  
 T4 6591396.70 4663223.16  
 T5 6591200.40 4663241.77  
 T6 6591243.78 4663465.77  
 T7 6591203.29 4663462.08  
 T8 6591105.30 4663424.36  
 T9 6591056.92 4663374.94  
 T10 6591244.02 4663584.85  
 T11 6591169.31 4663635.15  
 T12 6591064.03 4663602.35  
 T13 6591134.71 4663652.24  
 T14 6591138.81 4663760.72  
 T15 6591055.20 4663703.74  
 T16 6590891.24 4663563.84  
 T17 6590964.55 4663615.23  
 T18 6591034.99 4663723.70  
 T19 6590942.18 4663811.11  
 T20 6590823.58 4663790.55  
 T21 6590769.09 4663670.52  
 T22 6590469.20 4663745.74  
 T23 6590506.48 4663531.38  
 T24 6590653.26 4663510.09  
 T25 6590791.67 4663501.73  
 T26 6590723.88 4663475.08  
 T27 6590653.26 4663444.18  
 T28 6590708.50 4663369.73  
 T29 6590614.63 4663268.89  
 T30 6590720.53 4663318.54  
 T31 6590667.61 4663149.73  
 T32 6590777.15 4663225.31  
 T33 6590844.44 4663250.76  
 T34 6590905.00 4663200.00  
 T35 6590995.28 4663176.40

## Legenda

-  granica plana
-  željeznička pruga i koridor
-  regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  postojeći objekti
-  oznaka urbanističke zone
-  urbanističke parcele namjenjene komunalnoj infrastrukturi







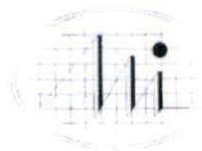
# DUP **ILINO**



11	PLAN OZELENJAVANJA	razmjera: R 1:1000
----	--------------------	-----------------------

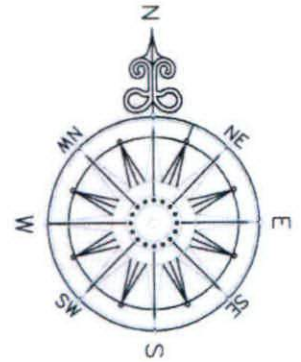
investitor: Skupština Opštine Bar

obrađivač:



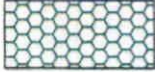








Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA

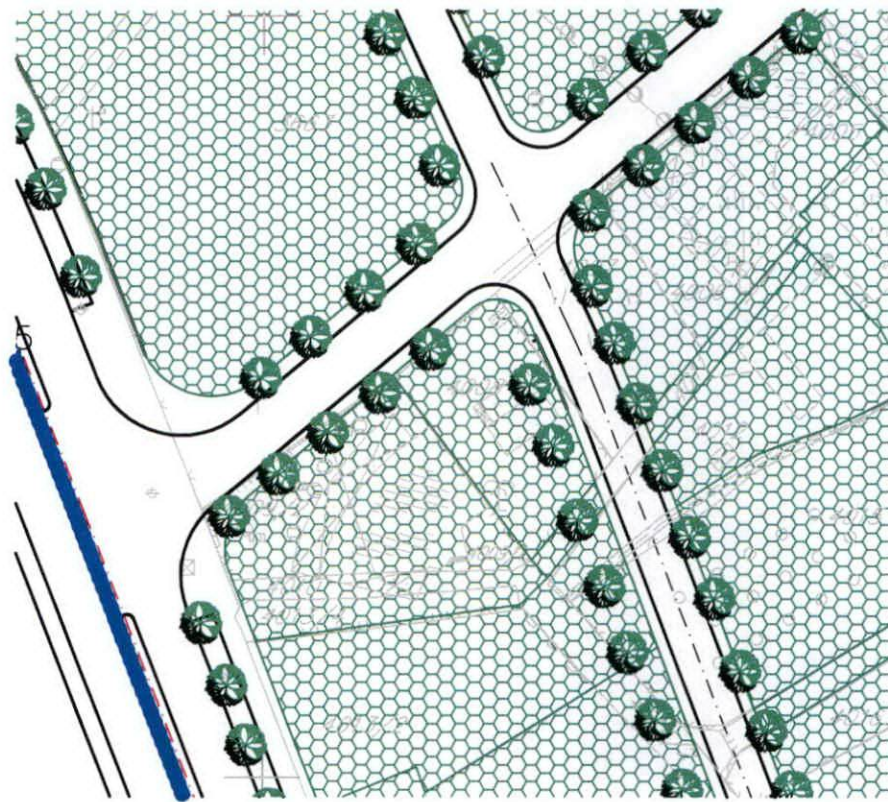




legenda:

-  granica plana
-  zelenilo kolektivnog stanovanja
-  zelenilo u okviru turističkog stanovanja
-  zelenilo u okviru centralnih funkcija
-  zelenilo u zoni obrazovanja
-  zelenilo duž vodotoka
-  Zelene površine manjih trgova, skverova i kružnih tokova
-  rijeka Železnica
-  linearno zelenilo





# DUP ILINO



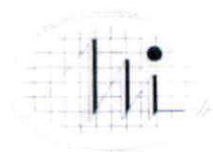
12

PLAN  
ELEKTROENERGETIKE

razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar

obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



## Legenda



granica plana



zeljeznicka pruga i koridor



regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice

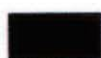
postojeci objekti



urbanisticka zona



urbanisticka parcela



urbanisticke parcele namjenjene komunalnoj infrastrukturi



oznaka urbanisticke zone



TS 10 / 0,4 kV



PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV

10 kV KABAL

10 kV KABAL PLANIRAN

10 kV KABAL IZMJESTEN

GRANICE ZONA NAPAJANJA





# DUP ILINO



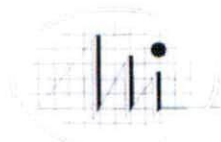
13

PLAN  
TELEKOMUNIKACIJA

razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar

obrađivač:





















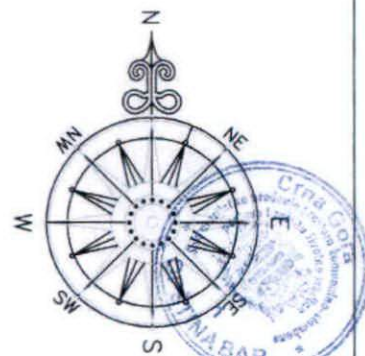
Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA

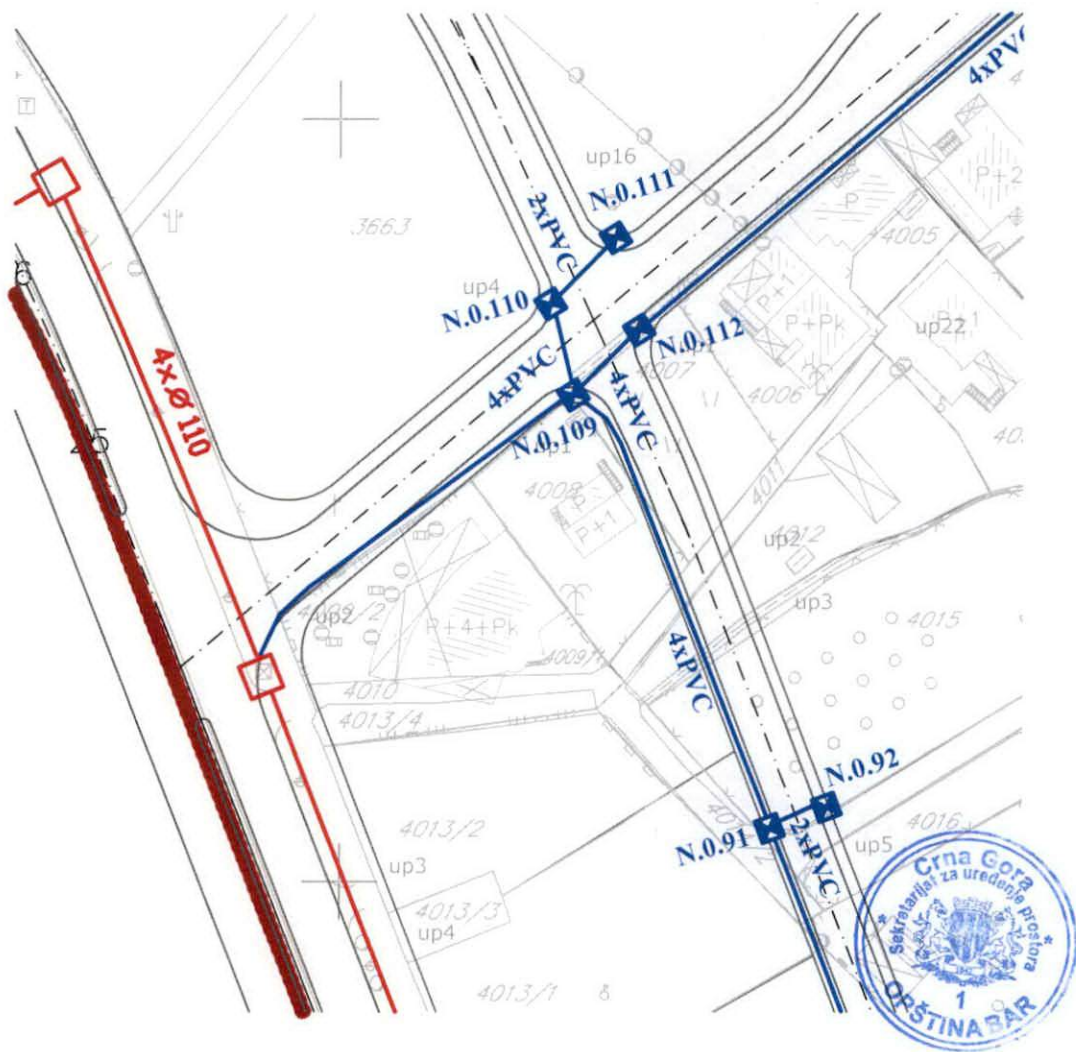




## Legenda

-  granica plana
-  željeznička pruga i koridor
-  regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  urbanističke parcele namijenjene komunalnoj infrastrukturi
-  oznaka urbanističke zone
-  oznaka urbanističke parcele
-  postojeci objekti
-  postojeci tk čvor RSS Iino 1
-  postojeće tk okno
-  postojeća tk kanalizacija
-  postojeci spoljašnji tk izvod
-  postojeci unutrašnji tk izvod
-  planirano tk okno
-  planirana tk kanalizacija
-  broj planiranog tk okna
-  broj PVC cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji





# DUP ILINO



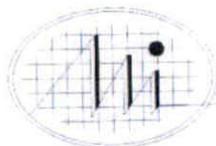
14

PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE

razmjera:  
R 1:1000

investitor: Skupština Opštine Bar










obrađivač:










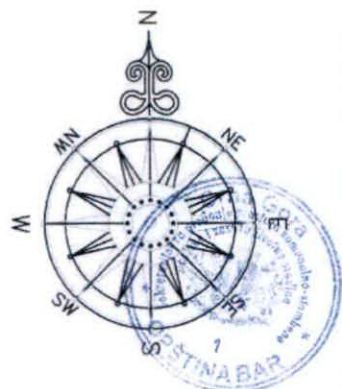
Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



## Legenda

-  granica plana
-  željeznička pruga i koridor
-  regulacija vodotoka rijeke Zeljeznice
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  urbanističke parcele namjenjene komunalnoj infrastrukturi
-  oznaka urbanističke zone
-  oznaka urbanističke parcele
-  postojeći objekti

-  Postojeća vodovodna mreža
-  Planirana vodovodna mreža
-  Protivpožarni hidrant
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Postojeća atmosferska kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija







## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-956-23739/2019

Datum: 23.10.2019.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 359 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4008	1		21 35	05/07/2018	Ilino	Dvorište NASLJEDE		388	0.00
4008	1	1	21 35	05/07/2018	Ilino	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		66	0.00
Ukupno								454	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2108961225011	ALIMANOVIĆ DRAGO AZRA TRG DJECE DOBRINJE 27 SARAJEVO	Susvojina	1/6
1504983220098	BUTRIĆ MILOSAV UL.IV CRNOGORSKE PROLETERSKE BAR 26 Bar	Susvojina	1/8
0812966225011	PEKIĆ OLIVERA MAKEDONSKA B3 BAR Bar	Susvojina	10/24
1709962225023	BUTRIĆ RATKA UL.IV CRNOGORSKE PROLETERSKE BAR 26 Bar	Susvojina	7/24

## Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BAR  
Broj: 460-dj-1928/2019  
Datum: 23.10.2019.



Katastarska opština: NOVI BAR  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 11  
Parcela: 4008/1

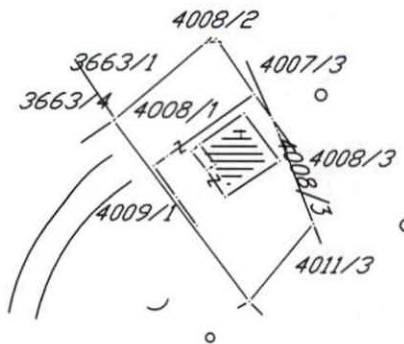
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
663  
500  
005  
065  
9

4  
663  
500  
005  
065  
9



4  
663  
400  
005  
065  
9

4  
663  
400  
005  
065  
9

