

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: 07-352/19-879 Bar, 09.09.2019. godine</p>	
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18), DUP-a »Veliki pijesak« (»Sl. list CG – Opštinski propisi«, broj 16/11) i podnijetog zahtjeva Vujadinović Isidore, iz Bara, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji broj 679, u zahvatu DUP-a »Veliki pijesak«, u zoni »A«, podzona »A3«, blok 6. Veći dio katastarske parcele broj 3275/35 KO Pečurice, u Baru, se nalazi u sklopu predmetne urbanističke parcele.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane ovlašćene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Vujadinović Isidora, iz Bara
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«, (grafički prilog »Analiza postojećeg stanja«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Detaljna namjena površina u zahvatu Plana je stanovanje i turizam, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni tim namjenama.</p> <p>Na grafičkom prilogu planskog dokumenta definisana je generalna namjena površina-turističko stanovanje, iz razloga što je veliki broj objekata i prostora izgrađen i nije moguće izdvojiti detaljnu namjenu, jer su namjene stanovanje i turizam kombinovani i u pojedinačnim objektima. Na neizgrađenim parcelama preporučena namjena je turizam. U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom</p>	


	<p>propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zantjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).</p>
<p>7.2.</p>	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p>Predmetna urbanistička parcela je grafički i geodetski definisana koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu »Parcelacija, regulacija i nivelacija«.</p> <p>Prilikom određivanja lokacije potrebno je ispoštovati odredbe citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Smjernicama za realizaciju Plana predviđeno je sledeće: <i>„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. Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>.“</i></p>
<p>7.3.</p>	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p>Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi, a označene su u grafičkom prilogu Saobraćaj - poprečni presjeci saobraćajnica.</p> <p>Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas, a u pojasu između regulacione linije i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje, u skladu sa grafičkim prilogom Pejzažna arhitektura.</p> <p>Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu - 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele), a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima, ona iznosi 10 m od ivice regulacije.</p> <p>Izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.</p> <p>Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu), ili na udaljenosti manjoj od propisane ili na samoj granici parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže) osim prema saobraćajnicama.</p> <p>Kota prizemlja za stambene objekte je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p>Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.</p>

8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.</p> <p>Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS. Očekivane vrednosti max. ubrzanja kreću se od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže). Preporučuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca, određena da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile, sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano-betonske ploče, ili polumontažne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči. Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema. Projektovanjem objekata obezbjediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Bara i prema važećim zakonskim propisima.</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.</p> <p>Predvideti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.</p> <p>Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do regulacione linije prema saobraćajnicama i to zelena živica, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m, sokl 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.</p> <p>Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju. Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.</p> <p>Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele.</p> <p><b>Zelene i slobodne površine turističkog stanovanja - (vile, kuće, turistička naselja, kompleksi, apartmani, hoteli i td.)</b> - Zelenilo u okviru turističkog stanovanja- kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost I kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija I obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.</p> <p>Za ove površine neophodno je:</p>

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

#### Uređenje podrazumijeva:

- min. 30% zelenih površina, u odnosu na urb. parcelu, ostalo parterno izgrađeno (pešačke i prilazne puteve, parkinge, staze, trgove i td.),
- za turističke objekte od 3\* - min. 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4\* - min. 80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5\* mora biti min. 100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima (prema sada važećem Pravilniku ili prema važećim propisima koji uređuju ovu oblast);
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo-živica, drvoredi,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile, kuće, vikendice i td.,
- površine oko objekata (hotela) mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,
- postojeći zeleni fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka-maslinjaka, kao deo mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile, kuće i vikendice,
- planirati pešačke staze, trgove, platoe, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem-za turističke komplekse, naselja,
- staze, platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera (administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) rešiti parternom sadnjom korišćenjem cvetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stjenovitim hridima i klifovima,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida-prirodno lomljenog kamena,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno zelenilo intezivnog tipa i vertikalno ozelenjavanje,
- posebnu pažnju posvetiti formiranju travnjaka,
- predvideti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm (za hotele, turističke komplekse, naselja, vile),
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i nege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, za postojeće objekte turistikog stanovanja, odnosno radi popravljavanja slike naselja, predlaže se umjesto ogradnih zidova sadnja živih ograda i izgradnja pergola sa zelenilom, odnosno vertikalno ozelenjavanje objekata.</li> </ul>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.</p>
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13).</p>
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p><b><u>Elektroenergetska infrastruktura:</u></b>          Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG 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 EPCG.</p>

	Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p><b><u>Hidrotehnička infrastruktura:</u></b> Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivremeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistivač, shodno sledećim uslovima:</p> <p>I. Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečistačima 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;</p> <p>II. 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.</p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«. Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste.</p>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b><u>Elektronska komunikacija:</u></b> 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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 razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.</li> </ul>		
18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.</p>		
19	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima, objektima u prekinutom nizu i kao grupacije objekata-apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata (na urbanističkim parcelama velike površine), te je preporučena izrada idejnih urbanističkih rješenja ili idejnog projekta za urbanističku parcelu čija je površina veća od 3000 m<sup>2</sup>. Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije. Moguća je fazna izgradnja objekta.</p> <p>Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada idejnog urbanističkog rješenja ili idejnog projekta, kroz idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,</li> <li>- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,</li> <li>- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.</li> </ul> <p>Može se raditi jedinstveno idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor. Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama.</p> <p>Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 63/11 od 28.12.2011, 47/12 od 07.09.2012, 08/15 od 27.02.2015) ili drugim važećim propisom koji uređuje ovu oblast.</p>		
20	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP 679</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 679
Oznaka urbanističke parcele	UP 679		

Površina urbanističke parcele	1.396,00m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu Max. pov. pod objektima ..... 558,00m <sup>2</sup> Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
Maksimalni indeks izgrađenosti	max.1,8
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2.512,80m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekata	5 nadzemnih etaža Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija). Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža). Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama.
Maksimalna visinska kota objekta	Poštovati tehničke normative
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti). Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje, u odnosu na Planom određenu namjenu prostora, projektovati na bazi sledećih normativa: TURIZAM – hoteli 50PM/100soba; TURIZAM – apartmani 1PM/1,2 smješt. jed.; STANOVANJE-individualno 1PM/1 stan;



STANOVANJE-kolektivno 1PM/1-1.2 stan;  
UGOSTITELJSTVO 25 PM/1000m<sup>2</sup> korisne  
povr.;

DJELATNOSTI 30 PM/1000m<sup>2</sup> korisne povr.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža, poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;

- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;

- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;

- slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;


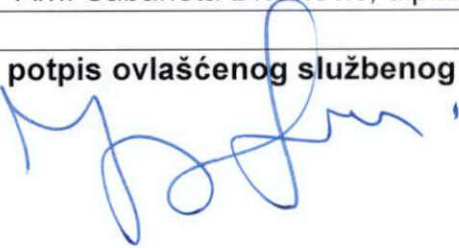
- 2) prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene;

- 3) za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

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

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. U oblikovnom smislu objekat treba da bude uklopljen u ambijent, sa savremenim arhitektonskim rješenjima. U projektovanju objekta koristiti savremene materijale i likovne izraze.

		<p>Fasadne površine obraditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.</p> <p>Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni (prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta dječja i sportska, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) ne ulaze u obračun indeksa.</p> <p>Krovovi mogu biti ravni, jednovodni ili dvovodni nagiba od 18°-23° ili ravne ozelenjene kod etaža povučениh po terenu. Krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15)</p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p>
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24	 <p>Sekretarka, Nikoleta Pavićević spec.sci.arh. <i>N. Pavićević</i></p>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> 
25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-352/19-879  
Bar, 09.09.2019.godine

**IZVOD IZ DUP-a »VELIKI PIJESAK«**

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ »679«, U ZONI »A«, PODZONA »A3«, BLOK »6«

Overava:  
Samostalna savjetnica I,  

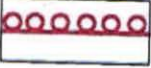


















Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



## LEGENDA:

	granica DUP-a		objekti u potpunosti završeni - period gradnje od '50-'70 god.
<b>STANOVANJE</b>			objekti u potpunosti završeni - period gradnje od '70 god.
	turističko stanovanje		objekti u izgradnji
<b>KOMERCIJALNE FUNKCIJE</b>			objekti ruinirani
	trgovina		objekti lošeg kvaliteta
	ugostiteljstvo		poslovni novi - dobar
	hotel		poslovni novi - loš
<b>OSTALI OBJEKTI</b>			poslovni staro- loš
	pomoćni objekti		pomoćni objekti lošeg kvaliteta
	objekti u izgradnji		pomoćni objekti (zidani)
<b>KOMUNALNE FUNKCIJE</b>			objekti koji se ruše
	trafo stanica		



## ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

### fizičke strukture sa valorizacijom

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekat</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	
odgovorni planer faze:	

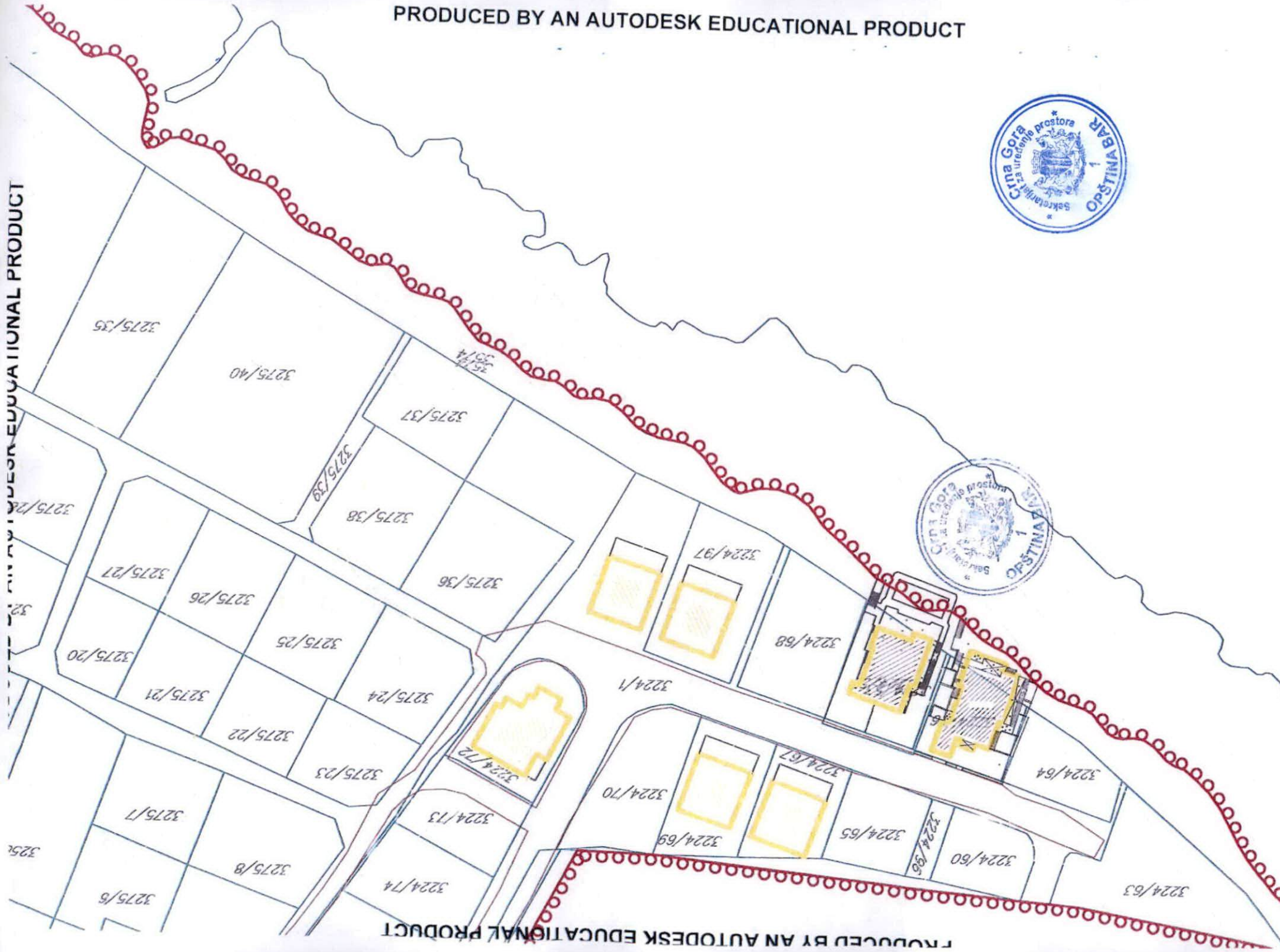


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



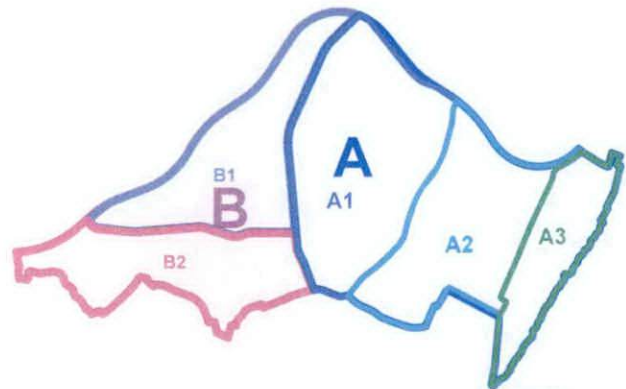
# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



## LEGENDA:

	broj urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granica zahvata plana
	građevinska linija
	regulaciona linija
	uređeno zelenilo
	vodotoci
	dalekovod dv 10 kv ukida se planom

	Zona	<b>A</b>
	Zona	<b>B</b>
	Podzona	<b>A1</b>
	Podzona	<b>A2</b>
	Podzona	<b>A3</b>
	Podzona	<b>B1</b>
	Podzona	<b>B2</b>



## PARCELACIJA , REGULACIJA I NIVELACIJA

### Plan



naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <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.

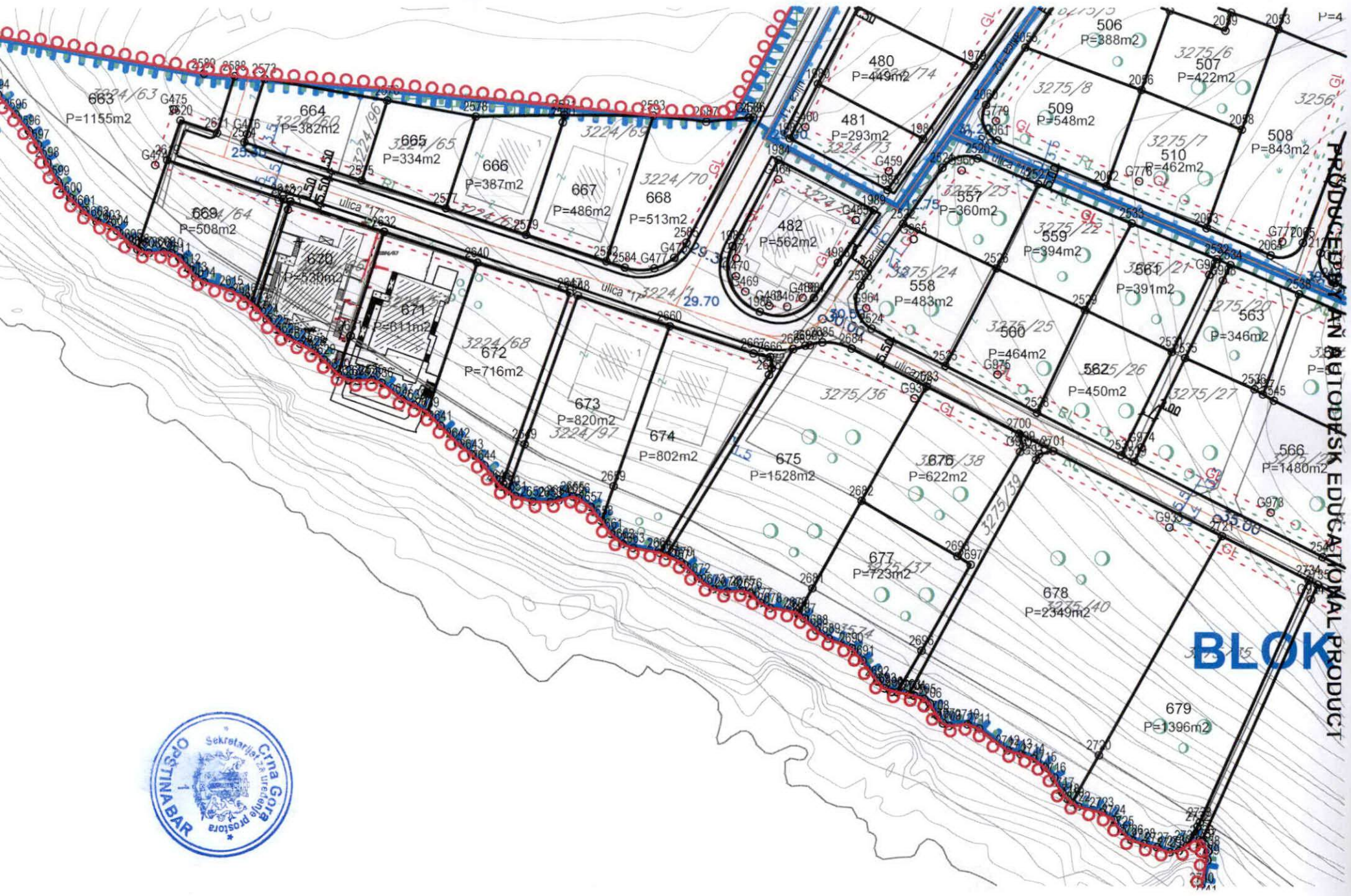
KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

G933 6595096.40 4654581.71  
G934 6595125.18 4654567.08

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URB. PARC.

2719 6595076.82 4654525.71  
2720 6595082.24 4654535.29  
2721 6595107.10 4654579.92  
2722 6595078.04 4654524.83  
2723 6595082.84 4654523.64  
2724 6595085.28 4654522.16  
2725 6595086.91 4654519.86  
2726 6595088.83 4654518.09  
2727 6595094.01 4654516.61  
2728 6595091.26 4654517.29  
2729 6595096.57 4654515.58  
2730 6595098.49 4654515.87  
2731 6595100.09 4654516.95  
2732 6595102.30 4654520.85  
2733 6595102.74 4654521.68  
2734 6595124.72 4654570.95





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

BLOK



















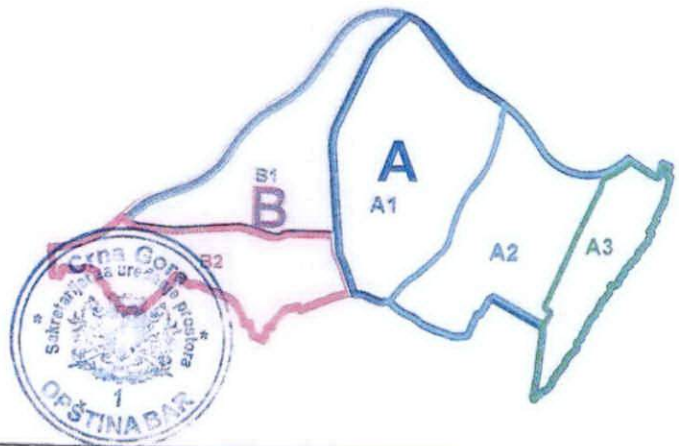
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



## LEGENDA:


	granica zahvata plana
	broj urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	turističko stanovanje
	sakralni objekat
	komunalna infrastruktura
	uređeno zelenilo
	vodotoci
	dalekovod dv 10 kv ukida se planom
	Zona <b>A</b>
	Zona <b>B</b>
	Podzona <b>A1</b>
	Podzona <b>A2</b>
	Podzona <b>A3</b>
	Podzona <b>B1</b>
	Podzona <b>B2</b>



## NAMJENA POVRŠINA

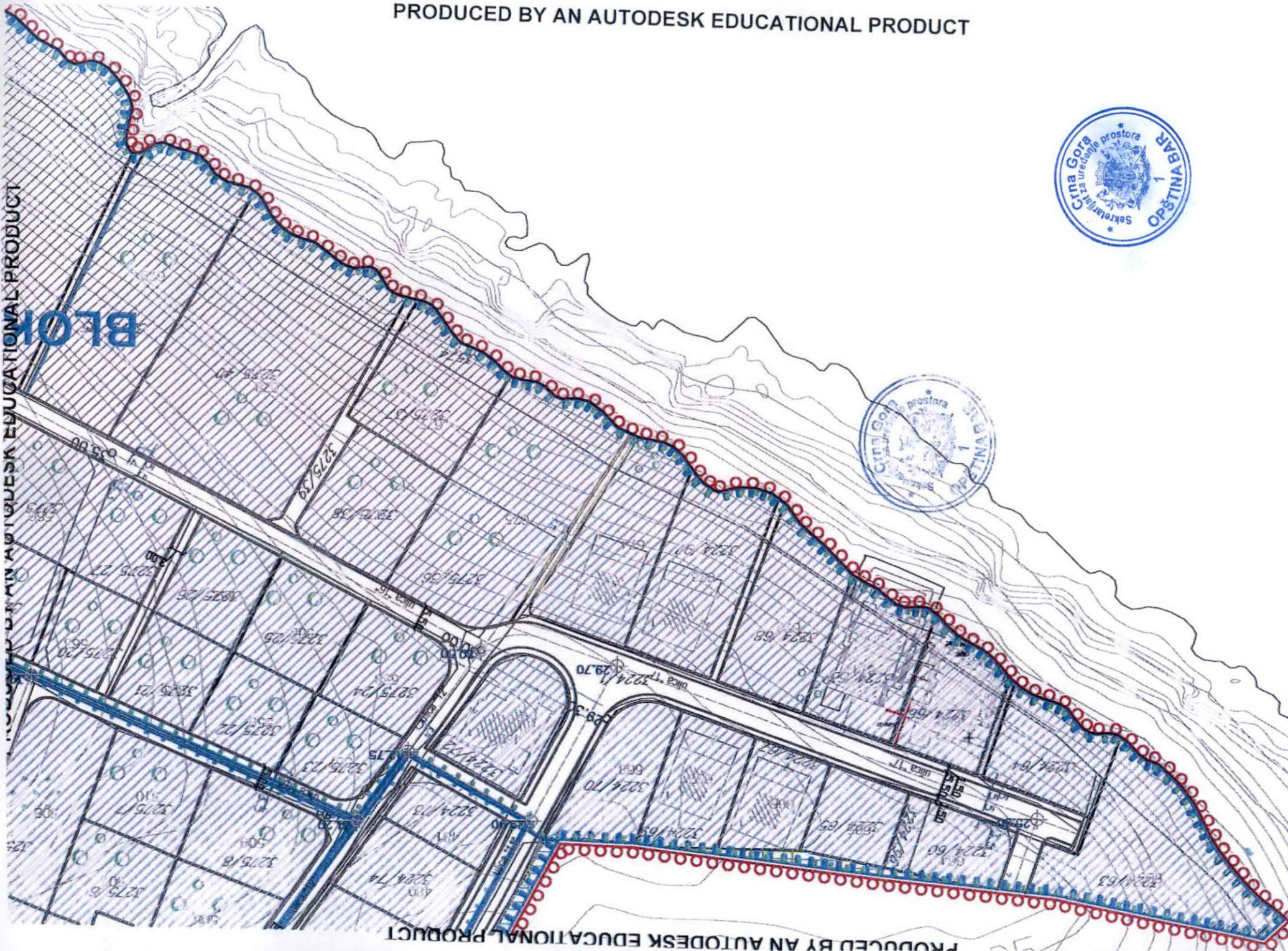
Plan

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTENEGRO <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.	

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT




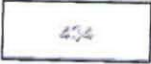
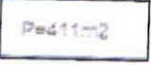
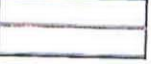

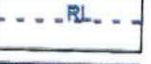





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



## LEGENDA:

	granica zahvata plana
	broj urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	komunalna infrastruktura
	uređeno zelenilo
	vodotoci
	dalekovod od 10kv kojim se ukida
	sakralni objekat



## SAOBRAĆAJ

### Plan

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Zoran Dašić dipl.ing.gradj.

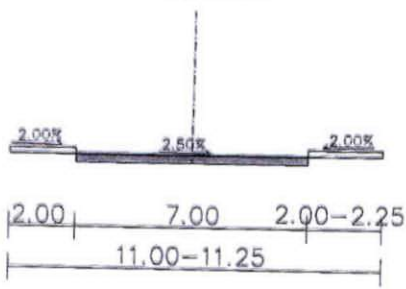


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

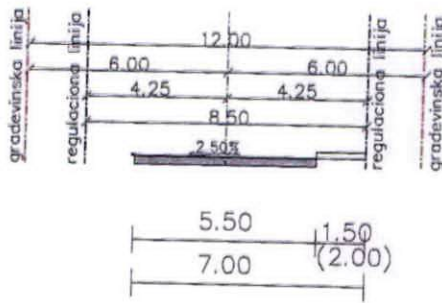
presjek 1-1

"Jadranska magistrala"



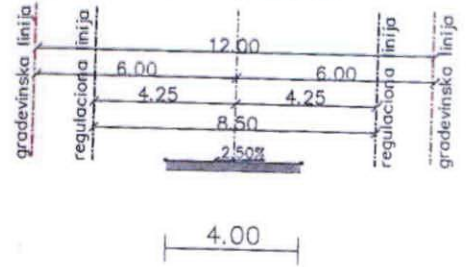
presjek 6-6

ulica "3"



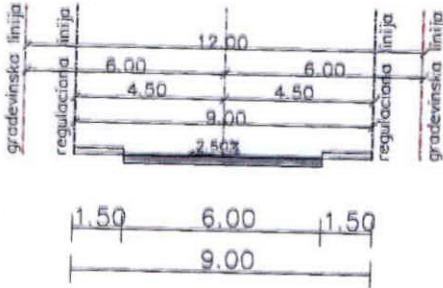
presjek 11-11

prilaz: "1","2","3","4","5","6","7"  
prilaz: "10","11","16","19"



presjek 2-2

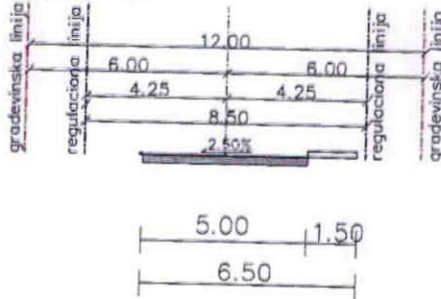
ulica "1"



presjek 7-7

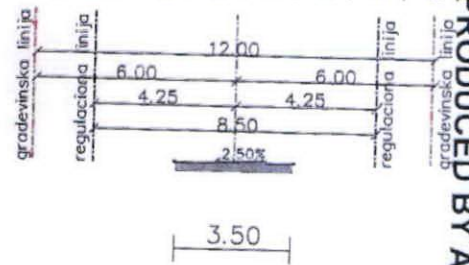
ulica "3"

ulica "12"



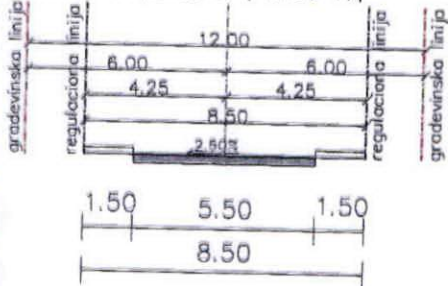
presjek 12-12

prilaz: "8","9",  
prilaz: "12","13","14","15","17","18"



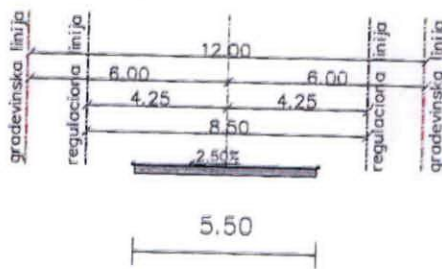
presjek 3-3

ulica "Bratstva i jedinstva"  
ulica "2", ulica "11", ulica "17";

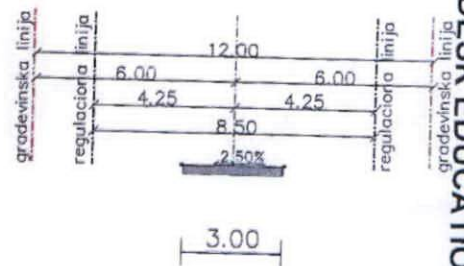


presjek 8-8

ulica "16"

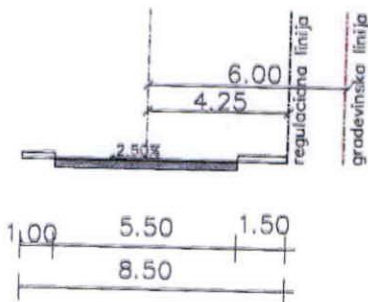


presjek 13-13



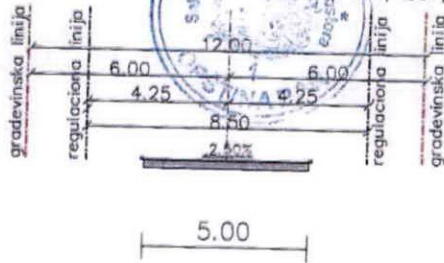
presjek 4-4

ulica "4"



presjek 9-9

ulica: "5","6","7","8","9","10"  
ulica: "13","14","15","18","19","20","21"



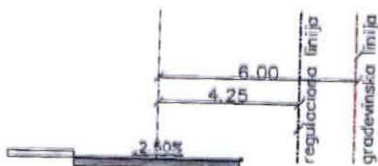
presjek 14-14

pješačke staze

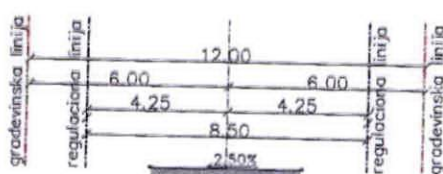


presjek 5-5

ulica "6"

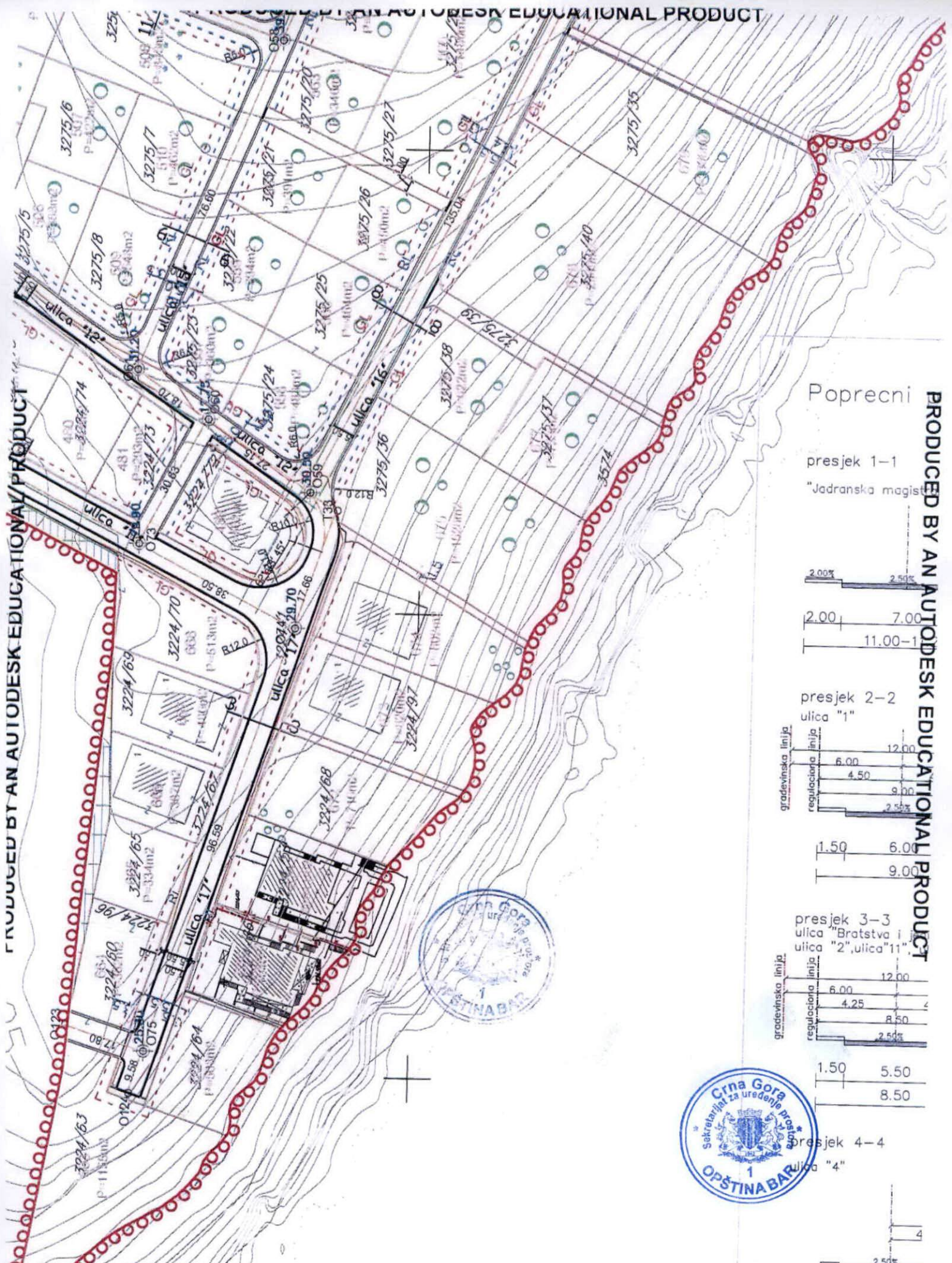


presjek 10-10



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



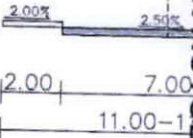
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Poprečni

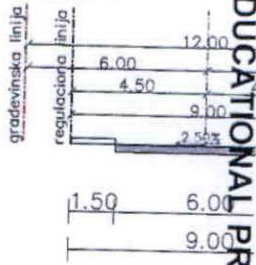
presjek 1-1

"Jadranska magistrala"



presjek 2-2

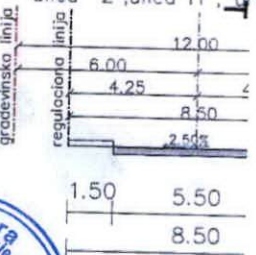
ulica "1"



presjek 3-3

ulica "Bratstva i jedinstva"

ulica "2", ulica "11"



presjek 4-4

ulica "4"




PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"




Urbano-naseljsko zelenilo  
I Zelene površine javnog korišćenja


 Linearno zelenilo i zelenilo uz saobraćajnice


 Skver-gradski sad

II Zelene površine ograničenog korišćenja

 Skver

 Zelene i slobodne površine u okviru turističkog stanovanja

 Zelene i slobodne površine sakralnih objekata


 Zelene i slobodne površine komunalnih i infrastrukturnih objekata


 drvoredi

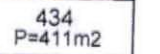
 zeleni koridor


 vodotoci


 ostale javne površine


 dalekovod ukida se planom

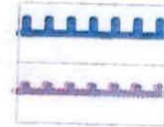
 granica urbanističke parcele

 broj i površina urb. parcele

 regulaciona linija

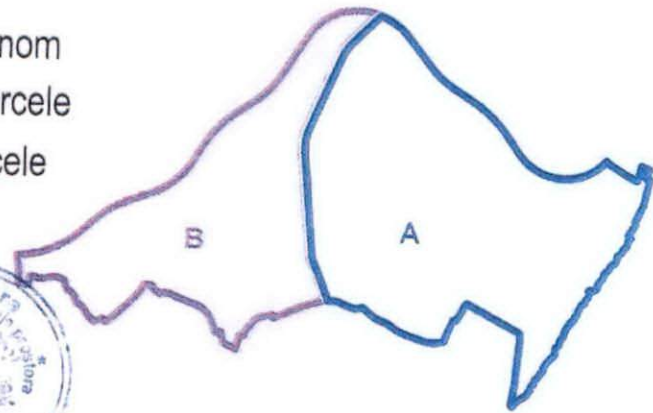
 gradjevinska linija

 granica DUP-a



Zona A

Zona B



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

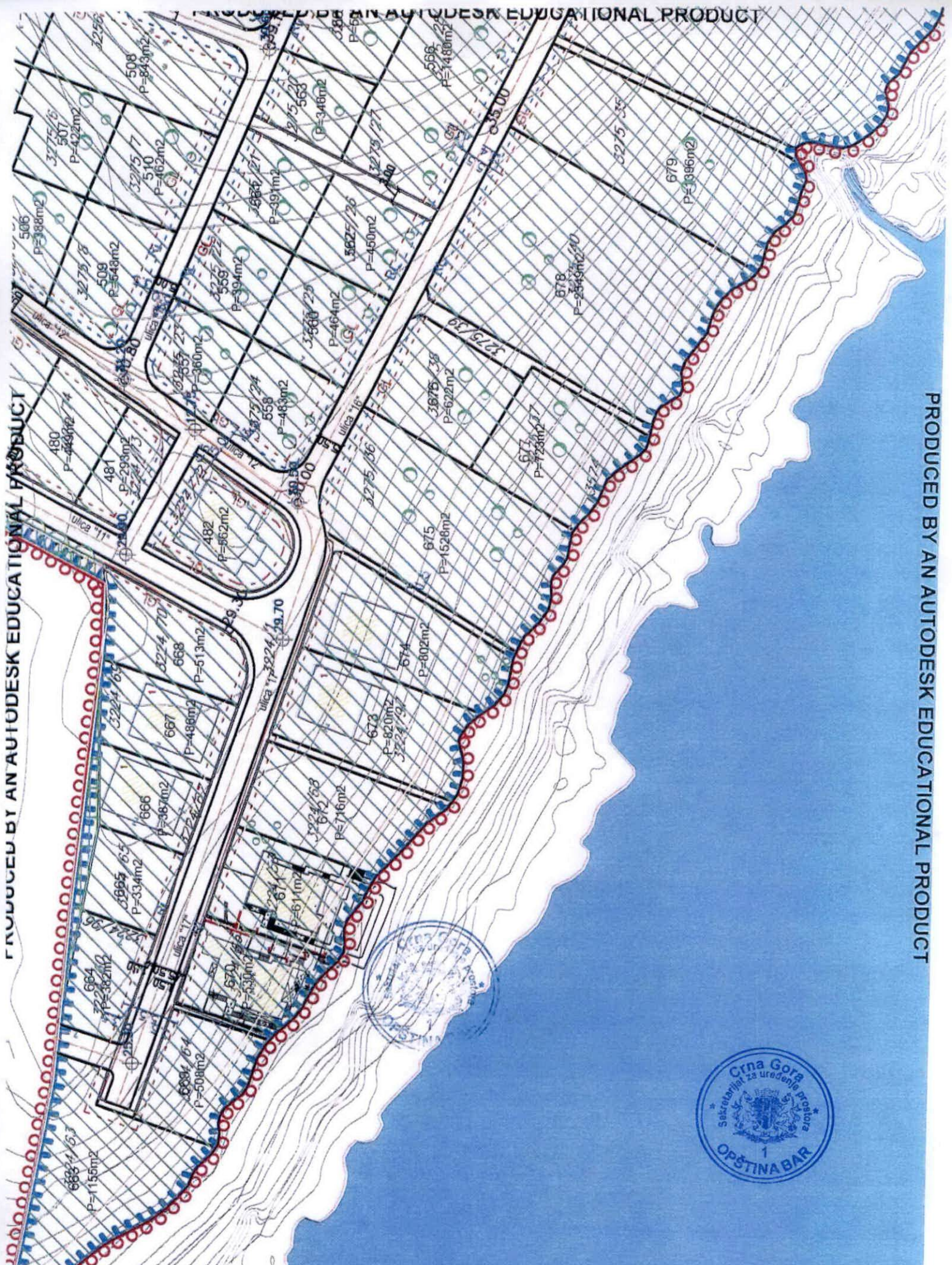
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## PEJZAŽNA ARHITEKTURA

### Plan



naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTEGRO</b> projekt
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer :	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Snežana Laban dipl.ing.peiz.arh.



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

## Legenda



	Trafostanica 10/0,4 kV - plan
	Dalekovod 10 kV, postojeći -ukida se
	Zaštićena zona ispod dalekovoda 10 kV-od 10m
	Kablovski vod 10 kV - plan
	Kablovski vod 10 kV - postojeći
	Kablovska kanalizacija
	Kolovoz - plan
	Granica Urbanističke parcele - plan
	Broj Urbanističke parcele - plan
	Građevinska linija
	Regulaciona linija
	Uređeno zelenilo
	Komunalne površine
	Vodotok
	Zona A
	Zona B
	Granica plana



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## ELEKTROENERGETIKA

Postojeće stanje i plan

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTENEGRO projekt	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Nada Dašić dipl.ing.el.	

april 2011.

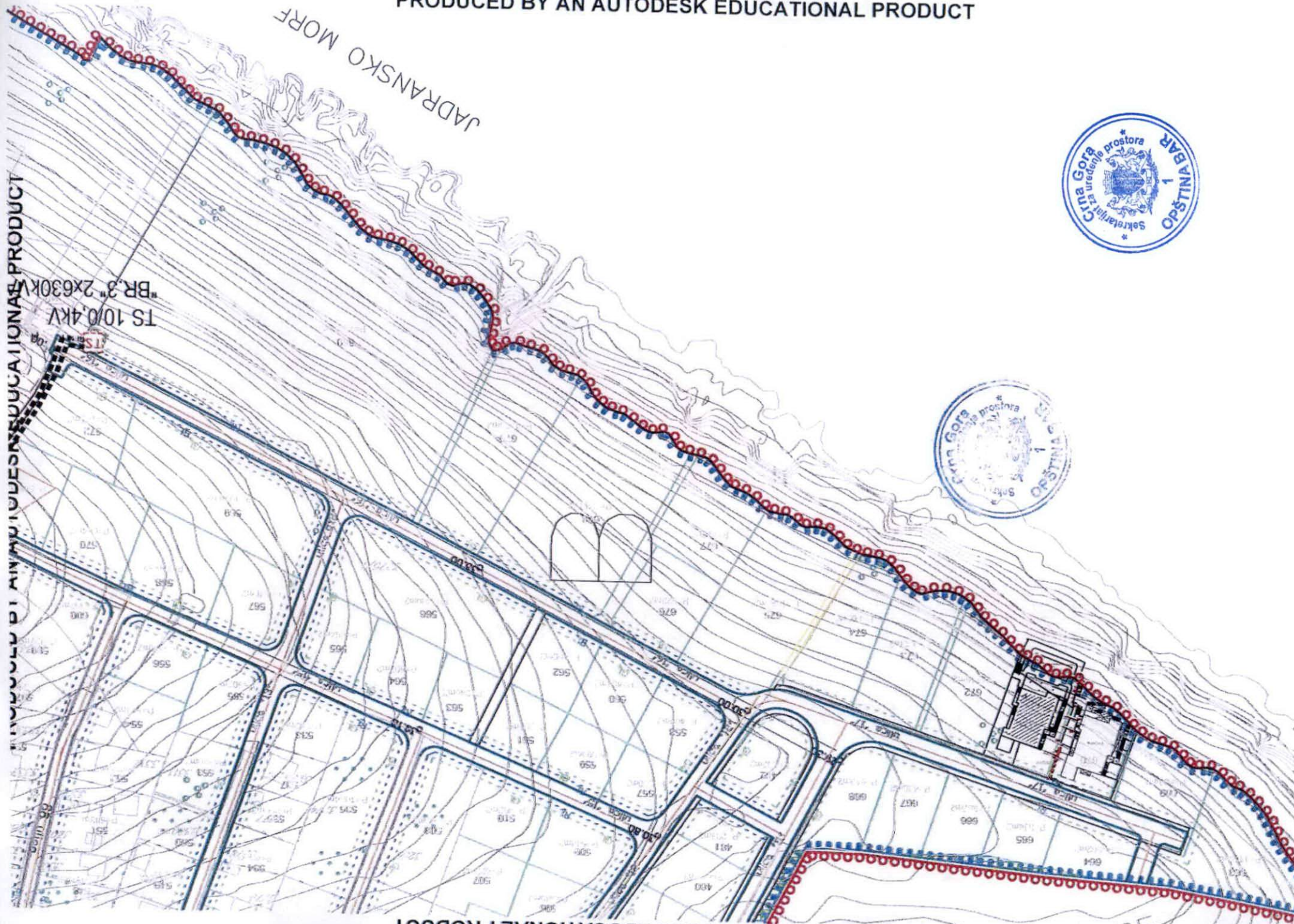


JADRANSKO MORF



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

TS 10,0 kV  
BR.3 2x630kV

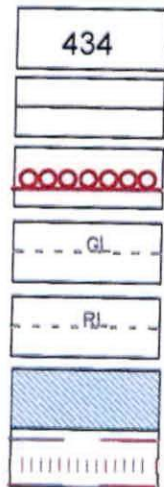


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

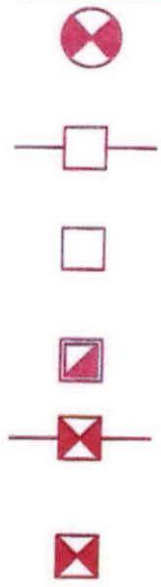
# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:



broj urbanističke parcele  
granica urbanističke parcele  
granica zahvata plana  
građevinska linija  
regulaciona linija  
vodotoci  
dalekovod dv 10 kv ukida se planom



Postojeći tk čvor RSS Dobre Vode  
Postojeća tk kanalizacija  
Postojeće tk okno  
Postojeći spoljašnji tk izvod - stubić  
Planirana tk kanalizacija sa 3 i 4 PVC cijevi 110mm  
Planirano tk okno

NO 1, ..., NO 325

Broj planiranog tk okna



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

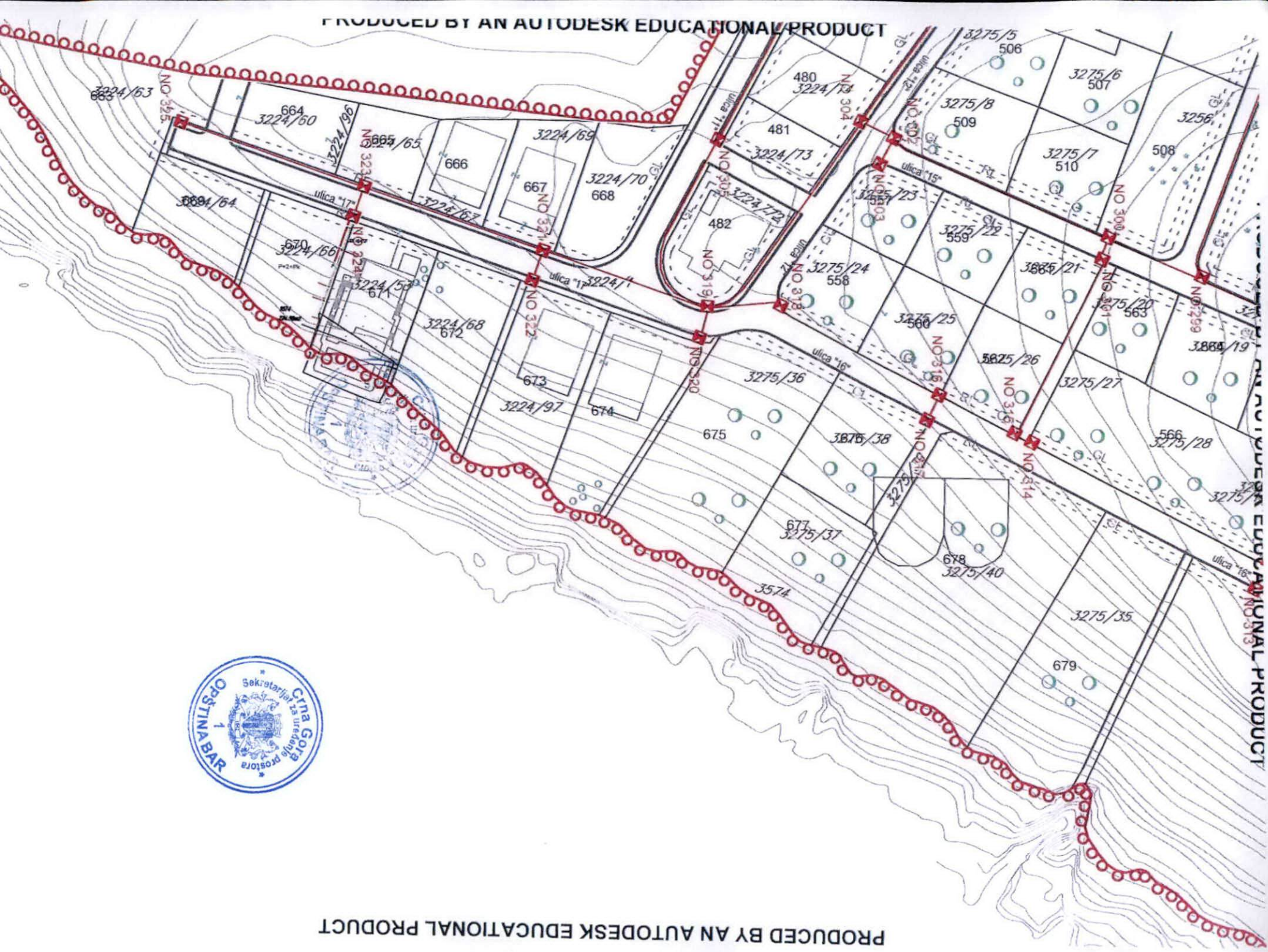
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## Telekomunikaciona infrastruktura

### Postojeće stanje i plan

R 1:1000











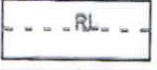


naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Željko Maraš dipl.ing.et.



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



## LEGENDA:

	Vodovod
	Regionalni vodovod
	Kanalizacija
	Kanalizacija - potisni vod
	Prečišćene otpadne vode
	Atmosferska kanalizacija
	Posrojenje za prečišćavanje otpadne vode
	Pumpa za kanalizaciju
	Vodotoci
	Građevinska linija
	Regulaciona linija
	Granica urbanističke parcele
	Granica zahvata plana

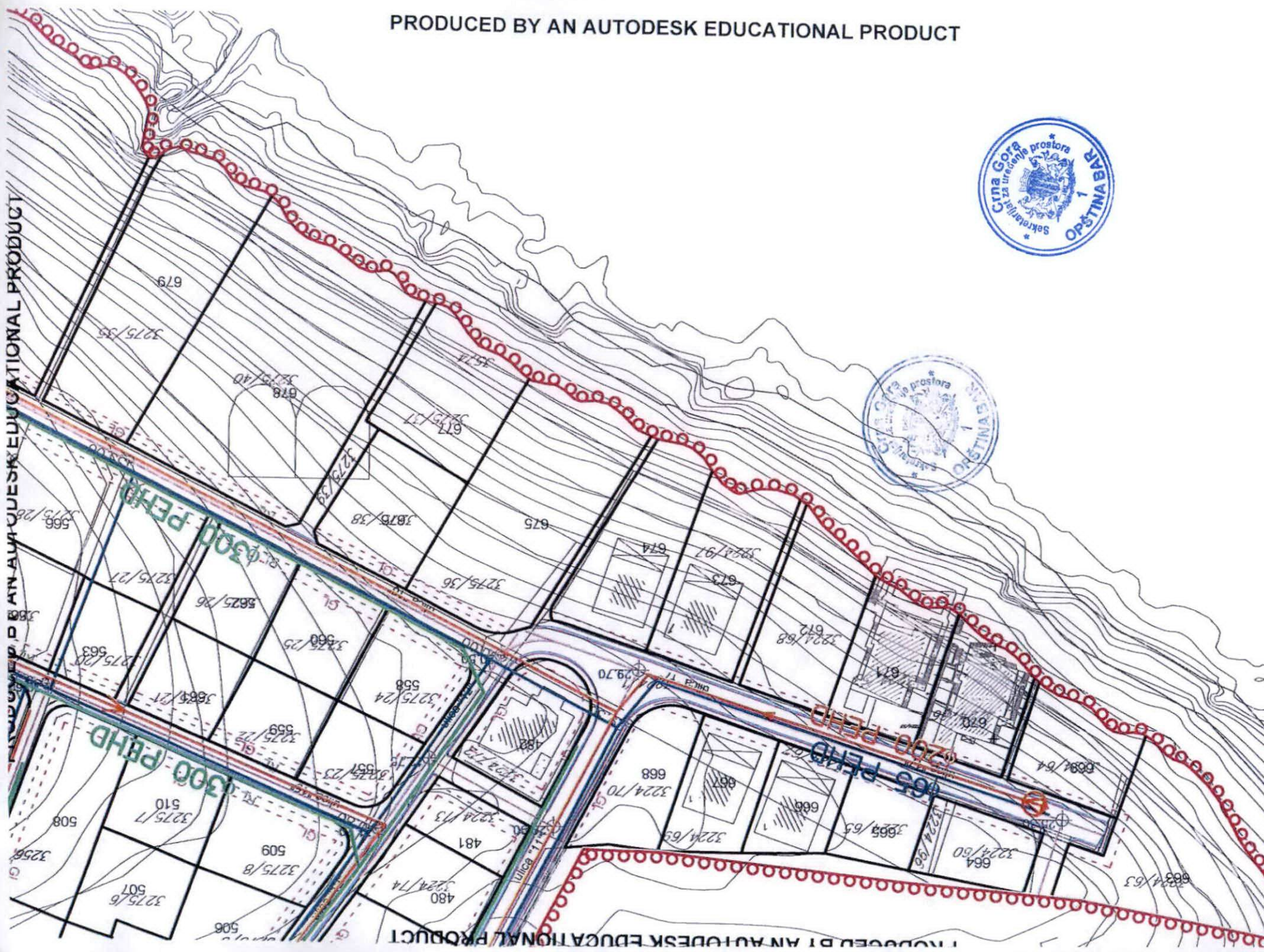
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



<b>Hidrotehnička infrastruktura</b>	
<b>Postojeće stanje i plan</b>	<b>R 1:1000</b>
naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Nataša Novović dipl.ing.građ.

april 2011.



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

### a) Opšti dio

#### Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  - a) U objektima za individualno stanovanje - višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  - b) U objektima za kolektivno stanovanje - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim - kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
  - d) U poslovnim prostorima u objektu - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopcu. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- o Kod vodomjera profila Ø50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- o Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

je  $\varnothing 100\text{mm}$ , pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.

- o Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika  $\varnothing 200\text{ mm}$  i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od  $\varnothing 200\text{mm}$  voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- o Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog  $\varnothing 250\text{ mm}$ . Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od  $\varnothing 250\text{ mm}$  potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

#### *Fekalna kanalizacija:*

- o Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je  $\varnothing 160\text{mm}$ .
- o Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- o Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- o Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- o Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- o Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- o Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

#### *Atmosferska kanalizacija*

- o Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- o Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- o Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- o Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- o Predvidijeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od  $50\text{m}^2$ .
- o Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

**b) Postojeće hidrotehničke instalacije**

- o U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god. Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda. Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- o Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

**c) Posebni dio**

*Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu*

- o Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidijeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

**d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija**

**I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta**

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

**II) Projekat uređenja**

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

3a Tehnički direktor,  
Alvin Tombarević

*[Signature]*



Izvršni direktor,  
Zoran Pajović

*[Signature]*





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-956-19840/2019  
Datum: 06.09.2019.  
KO: PEČURICE

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 744 - 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
3275	35		13 6/87	27/04/2006	DUBRAVA	Sume 4. klase NASLJEDE		1273	0.76
Ukupno								1273	0.76

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1210944220044	SEFEROVIĆ SULJO BEĆIR DOBRA VODA Dobra Voda	Svojina	1/1

## 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



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

