


OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje</p> <hr/> <p>Broj: 07-332/24-435/3 Bar, 01.07.2024.godine</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Kompirović Borjana, 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, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21) i DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune (»Sl.list CG« - opštinski propisi, br. 082/23) izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli broj UP 8, u zoni »C«, bloku »5«, u zahvatu DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune. Pored ostalih kat. parc. i katastarske parcele broj 4720/1, 4721/1 i 4720/4 KO Novi Bar, nalaze se u zahvatu urbanističke parcele UP8, u zoni »C«, bloku »5«, u zahvatu DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija (površina i vlasništvo katastarskih odnosno djelova katastarskih parcela koje čine predmetnu urbanističku pacelu, površina urbanističke parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat) će se odrediti u fazi izrade projektne dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog organa.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><u>Kompirović Borjan</u></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III«, (grafički prilog »Analiza postojećeg stanja«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>ZONA C, BLOK 5 U Zoni C planirane su površine za centralne djelatnosti i to uglavnom po obodu zone, i površine za stanovanje većih gustina - SV.</p>	



Blok 5 je prostor koji je u većem procentu izgrađen, sa namjenom stanovanje većih gustina, pa u skladu sa tim, za realizaciju predviđenih namjena i sadržaja, dati su posebni uslovi. Urbanističkim parcelama u okviru ove zone je obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela se temelji na vlasničkim parcelama, sa nekim manjim otpustanjima kako bi se stvorila optimalna urbanistička parcela. Za ovaj blok je preporučljivo udruživanje planiranih urbanističkih parcela, kako bi se mogli ispoštovati parametri za stanovanje većih gustina, zadati planom višeg reda.

Na slobodnim parcelama planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata. Za pojedine parcele, pristupni su planirani kroz kolsko-pješačke staze, koje su na pojedinim mjestima proširene kako bi formirali javnu pješačku površinu.

U tabelarnom prikazu planiranog stanja, parcele sa izgrađenim objektima su posebno označene i te površine nijesu ušle u ukupan obračun površina. Na terenu su prepoznati objekti koji su izgrađeni, koji svojom arhitekturom i horizontalnim i vertikalnim gabaritima su netipični. Za ove objekte u Zoni C, predviđena je samo mogućnost legalizacije. Ukoliko se investitor odluči, moguća je izgradnja novog objekta u skladu sa parametrima iz ovog plana, uz predhodno rušenje postojećeg objekta.

Mogu se graditi stambeni i stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u procentu dozvoljenom uslovima Plana, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to: trgovina i ugostiteljstvo, turizam, administracija, kultura i sl.

Planske intervencije u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica III" u skladu sa planskim konceptom, smjernicama tj. pravilima gradnje i oblikovanja za površine zadate planom višeg reda, bi se odnosile na, prije svega, rekonstrukciju sa nadgradnjom i dogradnjom, kao i novom izgradnjom.

- Stanovanje veće gustine SV

Mogu se graditi stambeni i stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u procentu dozvoljenom uslovima Plana, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to: trgovina i ugostiteljstvo, turizam, administracija, kultura i sl.

Napomena: Shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Sl. List CG" br. 24/10 i 33/14). U slučaju iz stave 1 ovog člana, osnovni urbanistički parametric (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevbinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromjenjeni.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

Planirani objekti na urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a «Topolica III» Opština Bar, mogu se realizovati pod sljedećim opštim uslovima:

- U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Za priključenje udruženih urbanističkih parcela moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz



- Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.
- Za svaku urbanističku parcelu moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.
- Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.
- Za obračun ukupnih urbanističkih parametara u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a korišćeni su parametri iz PUP-a, a odnose se na posječnu veličinu stanova za stanovanje od 100 m², i prosječnu veličinu poslovnih prostora od 75 m².
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehoničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehoničkim ispitivanjima terena.
- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Za sve mjere zaštite, kao i mogućnost dislokacije vrijednih stabala, predvidjeti kompetentni stručni nadzor od strane nadležne službe.
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Linearno zelenilo je grafički prikazano šematski. Stvaran položaj stabala se definiše prilikom izrade tehničke dokumentacije, na osnovu tačnog geodetskog snimka svake pojedinačne parcele.
- Odstojanje između građevinske i regulacione linije može se koristiti za površinski parking prostori, pod uslovom da je i u ovom slučaju definisan samo jedan kolski ulaz/izlaz.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Izgradnju objekata projektovati tako da iste zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15) Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.
- Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.
- Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.
- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.
- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo



rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.

- U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.
- Urbanistička parcela može imati samo jedan priključak, a po pravilu taj priključak je na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, urbanistička parcela se priključuje na onu nižeg ranga.
- Neki objekti su priključeni preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DUP-u iznosi min. 3.0 m;
- U Planu mjesta priključenja urbanističkih parcela na javnu saobraćajnicu nijesu data za sve objekte. Tačno mjesto priključenja urbanističkih parcela će biti definisano prilikom izrade tehničke dokumentacije sa saobraćajnu infrastrukturu, i objekte na urbanističkih parcelama, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javnu i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršiće se definisanje načina priključka (preko oborenih ivičnjaka i trotoara - koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata na urbanističkim parcelama površine od 800-1500 m²

Izvedeni objekti su na neki način opredijelili prostor pa je u skladu sa tim, na slobodnim neizgrađenim urbanističkim parcelama dozvoljena izgradnja novih objekata, ukoliko urbanističke parcele ispunjavaju sljedeće uslove:

- Minimalna površina urbanističke parcele za izgradnju je 800 m².
- Indeks zauzetosti 0.4. Indeks zauzetosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine urbanističke parcele, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli. Izuzetak je indeks zauzetosti na UP 21 koji iznosi 0.50 i koji je stečena obaveza iz Izvještaja o javnoj raspravi.
- Indeks izgrađenosti 2.50. Indeks izgrađenosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli.
- Maksimalna spratnost za svaki pojedinačni objekat na navedenim urbanističkim parcelama je zadata u tabelarnom prikazu.
- Najmanja širina uličnog fronta za urbanističke parcele je 12.0 m.
- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.
- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta **kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta.** Izuzetno ovo



rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.

- Ukoliko se na parceli planira izgradnja dvojnih objekata ili objekata u nizu, moguće je planirati postavljanje objekta na granici urbanističke parcele, uz obaveznu saglasnost susjeda. U tim slučajevima moguće je planirati formiranje svjetlarnika (na oba objekta koja su susjedna i iste veličine kao slika u ogledalu) radi postavljanje ventilacionih i dr. otvora za sanitarne i pomoćne prostorije, sa minimalnom visinom parapeta 180 cm.
- Ovim ID DUP-a daje se mogućnost udruživanja urbanističkih parcela. U ovim situacijama dozvoljena je izgradnja jednog objekta. Građevinska linija je definisana na grafičkim priložima. Unutrašnje građevinske linije prema susjednim parcelama, se zanemaruju.
- Ukoliko se gradi novi objekat na urbanističkoj parceli koja u susjedstvu, na susjednoj urbanističkoj parceli ima postojeći objekat, neophodna je saglasnost susjeda (postojećeg objekta) za sve predviđene otvore prema susjedu.
- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 5 m.
- Minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 30%. Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima. Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje.
- Parkiranje riješiti na urbanističkoj parceli ili u objektu, u sklopu podzemne etaže u objektu.
- Zauzetosti podzemne etaže za parkiranje je maksimalno do 60% urbanističke parcele. Ako uslovi terena dozvoljavaju, moguće je formirati dvije etaže podzemne garaže, u skladu sa propisima.
- Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne urbanističke parcele.
- Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0) prema javnim saobraćajnicama je minimalno do 4m.
- Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0), za dvojne ili objekti u nizu može da bude na granici urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena).
- Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0) može biti na granici urbanističke parcele ukoliko se formira zajednička garaža za više objekata na susjednim urbanistički parcelama, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena).
- Namjena podrumskih etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, garaže.
- Ukoliko je namjena podrumskih (podzemnih) etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, garaže, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta.
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
- Tehnička dokumentacija za svaki objekat koji se gradi, treba da sadrži projekat uređenja (terena) parcele, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
- Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga.
- Spoj priključka i javnog puta mora biti od istog materijala od kojeg je izgrađen javni



put.

- Priključak na saobraćajnicu planirati na što većem odstojanju od raskrsnice; Na priključku na javni put mora biti obezbijeđena odgovarajuća preglednost.
- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15) Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl. list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Krovove projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Izbjegavati projektovanje mansardnog krova.
- Zbog mogućnosti pristupa interventnih vozila, nije planirano ograđivanje urbanističkih parcela.
- U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.
- Bez obzira na ispunjenje svih parametara na parceli, kroz tehničku dokumentaciju za izgradnju novog objekta, mora se težiti ka usaglašavanju i postizanju sinergije sa okolnim objektima uz primjenu materijalizacije koja je primjerena ovom podneblju.

Napomena: Uvidom u planski dokument, utvrdilo se da na predmetnoj urbanističkoj parceli postoje objekti, ukoliko se planira rekonstrukcija postojećeg objekta, potrebno je da isti bude legalan u potpunim gabaritima.

Smjernice za postojeće objekte

Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez građevinske dozvole.

Postojeća namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu 05. Analiza postojećeg stanja – postojeća namjena površina.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu br. 06. Analiza postojećeg stanja - postojeće parcele, objekti i spratnost objekata.

Takođe, na ovom grafičkom prilogu su označeni i objekti koji su predviđeni za uklanjanje.

➤ Legalizacija objekata

Obzirom da na terenu egzistira određen broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov za njihovu legalizaciju, u skladu sa Zakonom.

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a omogućava se legalizacija postojećih objekata zatečenih na terenu, kao i objekti koji se nalaze na Orto foto snimku koji je mjerodavan za ispunjavanje uslova legalizacije.

Legalizacija se sprovodi u skladu sa članom 156, Izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 082/20) i Pravilnika o obrascima zahtjeva, izjava i izvještaja u postupku legalizacije bespravnih objekata (Sl. List CG br. 092/2020). To podrazumijeva izradu propisane dokumentacije, kao i vlasništvo nad parcelama na



kojima se nalaze predmetni objekti.

U procesu legalizacije treba težiti da se što većem broju neformalnih objekata omogući legitimitet, međutim, u skladu sa zakonskim propisima, ne mogu biti legalizovani objekti koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima, ili u zonama zaštićenih kulturnih dobara, prirodnih dobara, zaštitnim putnim pojasom.

Tendencija je da se postojeći objekti bespravno izgrađeni, vrate u legalne tokove kroz proces legalizacije, a one za koje se ne može sprovesti legalizacija biće predmet nekog drugog planskog rješenja, u skladu sa Zakonom. Za takve objekte dozvoljena je adaptacija u cilju tekućeg održavanja.

➤ **Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda nelegalnih objekta**

U toku postupka legalizacije, za objekte koji se legalizuju, a ispunjavaju Zakonom propisane uslove, prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za intervencijama na postojećim objektima, u smislu adaptacije, uz striktnu kontrolu realizacije intervencija, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Kolorit fasada postojećih objekata koji se legalizuju prilagoditi primorskom ambijentu, u svjetlim tonovima, bijeloj, bež i druge neutralne boje. Maksimalno izbjegavati jarke boje fasada, kao i upotrebu neadekvatnog završnog materijala neprimerenom ovom podneblju, drvo za ograde, keramičke pločice za fasade i sl.

➤ **Smjernice za vizuelnu sanaciju nelegalnih objekata**

Za objekte u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Topolica III" koji svojom arhitekturom ne prezentuju duh "primorske gradske kuće", ovim planom se preporučuju mjere vizuelne sanacije. To podrazumijeva mogućnost adaptacije, rekonstrukcije i vizuelne sanacije objekata uz primjenu prirodnih materijala u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru i maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i formi, prilagoditi postojeće stanje novim savremenim tekovinama. Uređenje slobodnih površina oko objekata u smislu ozelenjavanja, kompoziciono rješavati i stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom. U tom smislu potrebno je i planirati ostale sadržaje (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), i to rješavati kroz sanaciju i uređenja terena.

➤ **Smjernice za adaptaciju nelegalnih objekta**

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a predviđena je legalizacija svih postojećih objekata, koji ispunjavaju zakonske uslove, i koji ovim planom nijesu predviđeni za uklanjanje.

Ukoliko postojeći objekti ne ispunjavaju uslove za legalizaciju, do ispunjavanja drugih uslova, dozvoljene su intervencije na postojećim objektima u smislu adaptacije. U skladu sa čl. 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), adaptacija podrazumijeva, izvođenje radova na postojećem objektu kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacije, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost

susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

➤ **Smjernice za adaptaciju i prenamjenu postojećih objekta**

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, u skladu sa Zakonom, predviđena je adaptacija svih postojećih objekata. Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, imajući u vidu prostor grada Bara, tj. opredeljenje stanovnika da se bave turizmom, dozvoljeno je prenamjena stambenog prostora u prostor za smještaj turista. Ova smjernica se može primjeniti na objekte veće površine, sa više stambenih jedinica, ukoliko je za objekat obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta u okviru objekta ili urbanističke parcele.

Urbanistički tehnički uslovi za objekte u Zoni C, Blok 5

Blok 5 u Zoni C je specifična cjelina sa već izgrađenim objektima. Iako je prostor relativno sačuvan, nijesu izgrađene sve parcele, izgrađeni objekti su različite arhitekture, različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita, i uglavnom materijalizacije koja nije prilagođena primorskom podneblju.

U skladu sa Zakonom, za svaku urbanističku parcelu predviđen je pristup, saobraćajni i pješački. Mjestimično u ovom Bloku, pristupi su sa minimalnom širinom od 3 m. Za urbanističke parcele koji imaju takav pristup, propisani su redukovani parametri za objekte.

7.2. **Pravila parcelacije**

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je topografsko-katastarska podloga koja je dostavljena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

Urbanistička parcela

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom, izdijeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za dalji proces realizacije, kroz legalizaciju ili prijavu gradnje.

Na grafičkim priložima prikazane su granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije, i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Infrastruktura.

Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj



udaljenosti i vizurama prema okolini.

Elemente parterne arhitekture prilagoditi osnovnoj namjeni objekata, a sve u skladu sa potrebama investitora.

Urbanističke parcele u zoni zahvata ID DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina,
- ozelenjavanjem – zatravnjivanjem, i
- sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Slobodne površine objekata rješavati na način da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,4 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, ili regulacione linije, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U tekstualnim smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dato je pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Građevinska linija podzemne etaže, može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Izuzetno, građevinska linija može biti i na granici urbanističke parcele ukoliko se grade objekti u nizu, odnosno formira zajednička garaža za više objekata, u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje



Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Spratnost objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti.

Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, dostavljene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti i površine na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

8

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

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).

Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove ograničenja iz elaborata mikrosezmičke rejonizacije predstavljati će osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmička analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim *platnima*.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje i projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim

standardom MEST EN 1998-1/NA, kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je:

1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (Sluzbeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja (Sluzbeni list RCG", br. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno - frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci nepochodni za seizmičku sigurnost objekta.
2. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja (Službeni list RCG", br. 68/23) izraditi Elaborat o inženjersko - geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu («Sl. list CG«, br. 75/18), 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.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijalni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a
- da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.
- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se problemi praktično smanjili na najmanju mjeru
- Velikim brojem nadstrešica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperature i padavina.

Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitu koridora kod većih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjeđuju iz više pravaca. Shodno smjernicama za izradu ovog DUP-a i namjenama površina koje se preuzimaju iz GUP-a, u obuhvatu DUP-a, nema objekata koji podliježu obavezi procjene uticaja na životnu sredinu niti objekata koji bi mogli proizvesti negativne uticaje u odnosu na kriterije iz člana 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu .

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE



Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (min. 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – *Olea europaea*)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnica 2,50-3,00 m
 - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - U okviru stanovanja veće gustine planirano je zelenilo stambenih objekata, a udruživanjem urbanističkih parcela moguće je formiranje blokovskog zelenila. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata. Pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela.

U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati i između regulacione i građevinske linije.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti krovno zelenilo kao i vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.





	<ul style="list-style-type: none"> - minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 25-30%, a u skladu sa podacima iz Tabele (Parametri pejzažnog uređenja) - kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima - sadnju visokog i srednjeg drveća vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa zasadima žbunja i perena - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra - visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m) - radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju posebne uslove njege - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje - predvidjeti intezivno / poluintenzivno / ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata - na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou kote terena - unutar bloka predvidjeti šetne staze, platoe i trgove/pjacete za miran odmor i okupljanje, kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima - za zastore koristiti savremene materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama - duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, kante za smeće i dr.) - ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.
--	---

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
----	--

U zahvatu predmetnog planskog dokumenta nema zaštićenih spomenika kulture. Ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naiđe na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu upravu za zaštitu spomenika kulture. Investitor je dužan da upozori Izvođača radova da je, ako se prilikom izvođenja građevinskih radova na objektu i uređenju urbanističke parcele, naiđe na nalaze od arheološkog značaja, dužan da zaustavi radove i postupi u skladu sa članom 87. i članom 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br: 49/10, 40/11 i 44/17) kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića – nalaze od arheološkog značaja. U skladu sa okruženjem, pažljivo je planirano pejzažno uređenje i obogaćene zelene površine. Planirana je tehnička infrastruktura: snabdijevanje naselja vodom, odvođenje otpadnih voda, javna rasvjeta i sakupljanje otpada sa definisanim mjestima za postavljanje kontejnera.

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
----	---

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).



13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica III« izmjene i dopune, 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.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, grafički prilog »Saobraćaj«.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	USLOVI ZA POSTAVLJANJE POLUPODZEMNIH KONTEJNERA Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 051/19 od 17.12.2019.), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m ² korisne površine dužan je da u okviru svoje



urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.

U narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera:

Broj stambenih/ poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m ³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi – ukupno (m ³)	Kapacitet za mokru frakciju (m ³)	Kapacitet za suvu frakciju (m ³)
do 30	0,11	3,30	3	Podijeljeno na mokru i suhu frakciju	
31	0,11	3,41	5	2,5	2,5
50	0,11	5,50			
51	0,11	5,61	6	3	3
60	0,11	6,60			
61	0,11	6,71	10	5	5
90	0,11	9,90			
91	0,11	10,01	12	6	6
110	0,11	12,10			
111	0,11	12,21	15	7,5	7,5
140	0,11	15,40			
Preko 140	0,11	15,51	18	9	9

Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1m³

Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o."Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.

Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:

- zapremine 1,3m³
- zapremine 3 m³ i
- zapremine 5m³.

Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Web sajt:



	<ul style="list-style-type: none"> - Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/ - Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresa web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
--	--

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO- GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
----	--

	<p>U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima, („Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG", br. 68/23) izraditi:</p> <p>1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proačun dinamičkog odziva geoloskog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno -frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.</p> <p>2. Elaborat o inženjersko - geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.</p>
--	--

19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
----	---

	UP 8
Oznaka urbanističke parcele	1024 m²
Površina urbanističke parcele	0.40 Max pov.pod obj. 410 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	2,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	2560m²
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P+8+Pk
Maksimalna spratnost objekta	Planirani broj stamb. jedinica 25
Maksimalna visinska kota objekta	- Pogledati tačku 7.1
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Saobraćaj u mirovanju Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama prema zahtjevima koji proističu iz

Grrr

namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Plana

Za stambene (individualne, kolektivne), poslovne, ili stambeno-poslovne objekte parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Na većim parkinzima je moguća i izgradnja javne garaže, ukoliko je to potrebno zbog povećanja broja parking mjesta. Javna garaža može biti klasična i/ili montažna (privremena).
- Garaža se može graditi na bilo kojoj parceli u okviru namjene CD za koju

postoji interesovanje i koja zadovoljava saobraćajne kriterijume.

- Nagib i denivelacije terena koristiti kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične (sa rampama) i/ili mehaničke (sa liftovima), a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže kao samostalnog objekta se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definišaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- -U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min.4,70m za



jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;

- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene,
 2. prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,
 3. za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max15% za pokrivene;
 4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 013/07, 032/11 i 009/12...)
- 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
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji





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

broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.

- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno).

U zonu zahvata plana je 636PM javnih parkinga i 5PM za autobuse, površine $P=8137.50m^2$:

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda.

Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 024/10, 033/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br. 047/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Obzirom da se radi o prostoru Topolice III koja je u neposrednoj blizini centra grada,



slobodne prostore između objekata i parcele, rješavati pažljivo, uz primjenu materijala koji su primjereni primorskom podneblju.

Striktna kontrola tehničke dokumentacije, kao i realizacije objekata, doprinijeće unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti kako samih objekata, tako i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz strogu kontrolu.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije („Sl.list. CG“ br. 57/14 i 03/15).

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području ovog DUP-a.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline osnovni parametri energetske efikasnosti objekata su da u segmentu obnovljivih izvora energije korišćenje ovih kapaciteta treba da doprinese supstituciji postojeće potrošnje i da prati ukupan dalji razvoj područja grada. Da bi se realizovalo energetske i ekološki održivo građenje treba težiti ka smanjenju gubitaka toplote iz zgrada poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih kuća važno je predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna kuća: analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; primijeniti visok nivo toplotne zaštite



		kompletnog spoljašnjeg omotača kuće, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; koristiti energetske efikasne sisteme grejanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati iste sa obnovljivim izvorima energije.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalni savjetnik I, mr Ognjen Leković, dipl.ing.arh.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	mr Ognjen Leković, dipl.ing.arh.
24	 M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar- tehnički uslovi sekretarijata za komunalno - stambene poslove i zaštitu životne sredine;- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
85000 Bar, Crna Gora
Tel: +382 30 311 561
email: sekretarijat.kps@bar.me
www.bar.me

Broj: UPI 14-341/23- 292/1

Bar, 24.03.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20,140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ne teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizacije i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18, 60/22 i 005/23), d o n o s i:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar, i to:

1. Priključak UP na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa planskim dokumentom;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
3. Širinu priključka projektovati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica, isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
7. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Parkiranje riješiti u okviru UP saglasno važećim normativima;
11. Parking mjesta, u zavisnosti od načina parkiranja (podužno, koso, upravno), dimenzionisati u skladu sa važećim normativima;
12. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na UP projektovati u zavisnosti od namjene parcele i očekivanog intenziteta saobraćaja;
13. Za svaku UP obavezno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju – fazu saobraćaja;
14. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti;
15. Ovi saobraćajno-tehnički uslovi su sastavni dio UT-uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata koji se nalaze u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 86/22) propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Članom 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16) je propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na opštinski ili nekategorisani put.

Članom 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 040/18, 060/22, 005/23) je propisano da Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, pored ostalog, vrši poslove koji se odnose na izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put.

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

Imajući u vidu naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

Rješenje je donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se Rješenje donosi u korist stranke.

Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog organa i taksira se sa 3 € administrativne takse.

Samostalni Savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Sekretarijatu za urbanizam i prostorno planiranje; u spise; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me

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 poklopca. 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 Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- 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 Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 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:

- 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 Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- 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)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti 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 50m².
- 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 predvidjeti 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) predvidjeti 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.

321 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajović

[Signature]

Ognjen

1047



Crna Gora
OPŠTINA BAR

Primljeno: 19.06.24			
Org.jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
07	332/24	435	



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Adresa: Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail:bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-1249/2024

17.06.2024. godine

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE
BAR
mr Ognjen Leković**

Veza zahtjev broj: 07-332/24-435/2 od 31.05.2024.god.

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje listova nepokretnosti i kopije katastarskog plana za kat.parcele broj 4720/1, 4720/4, 4721 (sa podbrojevima /1, /2 i /3) i 4720/2 K.O. Novi Bar, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- Kopija plana
- Listovi nepokretnosti



Ovlašćeno službeno lice:
Vesna Kijević, dipl.ing.geod.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-19909/2024

Datum: 17.06.2024.

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 4109 - 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 ²	Prihod
4720	1		20 56	19/12/2023	Bjeliši	Vocnjak 1. klase POKLON		26	1.09
								26	1.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2309982223006	JOVANOVIĆ DRAGOLJUB DANILO ul. Nikole Lekića 1A Bar	Susvojina	1/2
2202965225063	JOVANOVIĆ MIODRAG TATJANA IVCmnogorske proleterke brigade br. 42 Bar	Susvojina	1/2

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).



Nacelnik:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4720/1		102-2-919-2803/1-2023	31.05.2023 09:01	SEKRETARIJAT ZA IMOVINU, ZASTUPANJE I	ZA OVJERU I SPROVODJENJE ELABORATA PARCELACIJE KO NOVI BAR , ZA KAT.P. 6439/8, 6439/1, 4723/2,



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-19911/2024

Datum: 17.06.2024

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 704 - PREPIS

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 ²	Prihod
4720	4		20 56	16/02/2023	Šćepana Malog br.46	Dvorište PRAVNI POSAO		259	0.00
4720	4	1	20 56	16/02/2023	Šćepana Malog br.46	Porodična stambena zgrada PRAVNI POSAO		141	0.00
								400	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2202965225063	JOVANOVIĆ MIODRAG TATJANA IVCmogsorske proletherske brigade br. 42 Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4720	4	1	Porodična stambena zgrada PRAVNI POSAO	0	P 141	/
4720	4	1	Stambeni prostor PRAVNI POSAO Trosoban stan	1	P 123	Svojina JOVANOVIĆ MIODRAG TATJANA IVCmogsorske proletherske brigade br. 42 1/1 2202965225063

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4720	4	1	1	1	Stambeni prostor	29/06/2018 9:39	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom
4720	4	1		1	Porodična stambena zgrada	29/06/2018 9:39	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom

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).

Načelnik:



Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4721/1		102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4721/1	1	102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4721/1	2	102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4721/2		102-2-919-1860/1-2024	11.04.2024 10:40	SEKRETARIJAT ZA IMOVINU INVESTICIJE	ZA ZABILJEBU PREDLOGA ZA EKSPROPRIJACIJU KO NOVI BAR LIST 3304, 2613, 2612 I DR, KAT.P. 4723/4,
4721/2		102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4721/3		102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4721/3		102-2-919-1860/1-2024	11.04.2024 10:40	SEKRETARIJAT ZA IMOVINU INVESTICIJE	ZA ZABILJEBU PREDLOGA ZA EKSPROPRIJACIJU KO NOVI BAR LIST 3304, 2613, 2612 I DR, KAT.P. 4723/4,



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-19910/2024

Datum: 17.06.2024

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 4108 - PREPIS

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 ²	Prihod
4720	2		20 56	30/03/2023	Bjeliši	Dvorište POKLON		257	0.00
4720	2	1	20 56	30/03/2023	Bjeliši	Porodična stambena zgrada POKLON		111	0.00
								368	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2309982223006	JOVANOVIĆ DRAGOLJUB DANILO ul. Nikole Lekića 1A Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4720	2	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	0	P 111	/
4720	2	1	Stambeni prostor GRADENJE Jednosoban stan	1	P 90	Svojina JOVANOVIĆ DRAGOLJUB DANILO ul. Nikole Lekića 1A Bar 1/1 2309982223006

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4720	2	1	1	1	Stambeni prostor	22/11/2021 9:10	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom
4720	2	1	1	2	Stambeni prostor	14/05/2024 8:32	Hipoteka NA IZNOS OD 327,41 E. PO OSNOVU RJEŠENJA BR. UPI 05-430/24-249 OD 15.03.2024. SEKRETARIJATA ZA FINANSIJE OPŠTINE BAR
4720	2	1		1	Porodična stambena zgrada	22/11/2021 9:10	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom

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 državnem 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).

Načelnik:



Miroslav Kovačević dipl.pravnik





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-19912/2024

Datum: 17.06.2024

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 717 - PREPIS

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 ²	Prihod
4721	1		20 56	19/12/2023	Šćepana Malog br.44	Dvorište NASLJEDE		389	0.00
4721	1	1	20 56	19/12/2023	Šćepana Malog br.44	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		95	0.00
4721	1	2	20 56	19/12/2023	Šćepana Malog br.44	Pomoćna zgrada NASLJEDE		13	0.00
4721	2		20 56	19/12/2023	Šćepana Malog br.44	Dvorište NASLJEDE		40	0.00
4721	3		20 56	19/12/2023	Šćepana Malog br.44	Dvorište NASLJEDE		2	0.00
								539	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1212956220018	JOVANOVIĆ ŠPIRO ŽELJKO Rista Lekića 10D Bar	Susvojina	1/2
2011959225019	BOKAN ŠPIRO VESNA Bulevar Revolucije 21 Bar	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4721	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	95	Susvojina JOVANOVIĆ ŠPIRO ŽELJKO Rista Lekića 10D Bar Susvojina BOKAN ŠPIRO VESNA Bulevar Revolucije 21 Bar 1/2 1212956220018 1/2 2011959225019
4721	1	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	13	Susvojina JOVANOVIĆ ŠPIRO ŽELJKO Rista Lekića 10D Bar Susvojina BOKAN ŠPIRO VESNA Bulevar Revolucije 21 Bar 1/2 1212956220018 1/2 2011959225019

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).

Načelnik:


Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4720/4		102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR
4720/4	1	102-2-919-421/1-2024	31.01.2024 10:45	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA NOKAN VESNU I DR	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADJENJA KO NOVI BAR LIST 704, 717, KAT.P. 4720/4, 4721/1 I DR

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4720/2		102-2-919-1296/1-2024	15.03.2024 10:35	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA JOVANOVIĆ DANILA I	ZA ZABILJEŽBU UGOVORA O PRENOSU PRAVA GRADNJE KO NOVI BAR LIST 4108, KAT.P. 4720/2

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-1249/2024

Datum: 17.06.2024.



KOPIJA PLANA

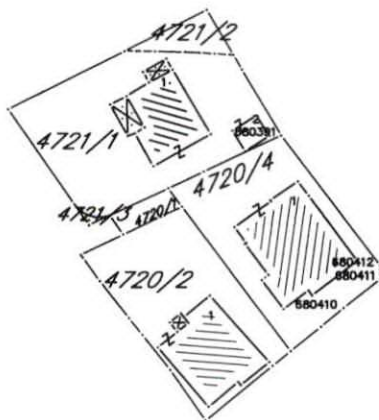
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: NOVI BAR

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcele: 4720/1, 4720/4, 4721/1,
4721/2, 4721/3, 4720/2



S
4
663
100
006
065
9

4
663
100
006
065
9

4
663
000
006
065
9

4
663
000
006
065
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-332/24-435/3
Bar, 01.07.2024. godine

IZVOD IZ DUP-A "TOPOLICA III"

Za urbanističku parcelu/lokaciju broj UP 8, u zoni »C«, bloku »5«.





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

	Granica Bloka		Parking
	Oznaka Bloka		Površine drumskog saobraćaja
	Površine centralnih djelatnosti		Pješačka površina i prilaz
	Površine stanovanja veće gustine		Površine za turizam - ugostiteljske usluge
	Površine za turizam - Hoteli		
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine javne namjene		
	Površinske vode		
	Objekti elektroenergetske infrastrukture		
	Objekti komunalne infrastrukture (kontejnerski boksovi)		

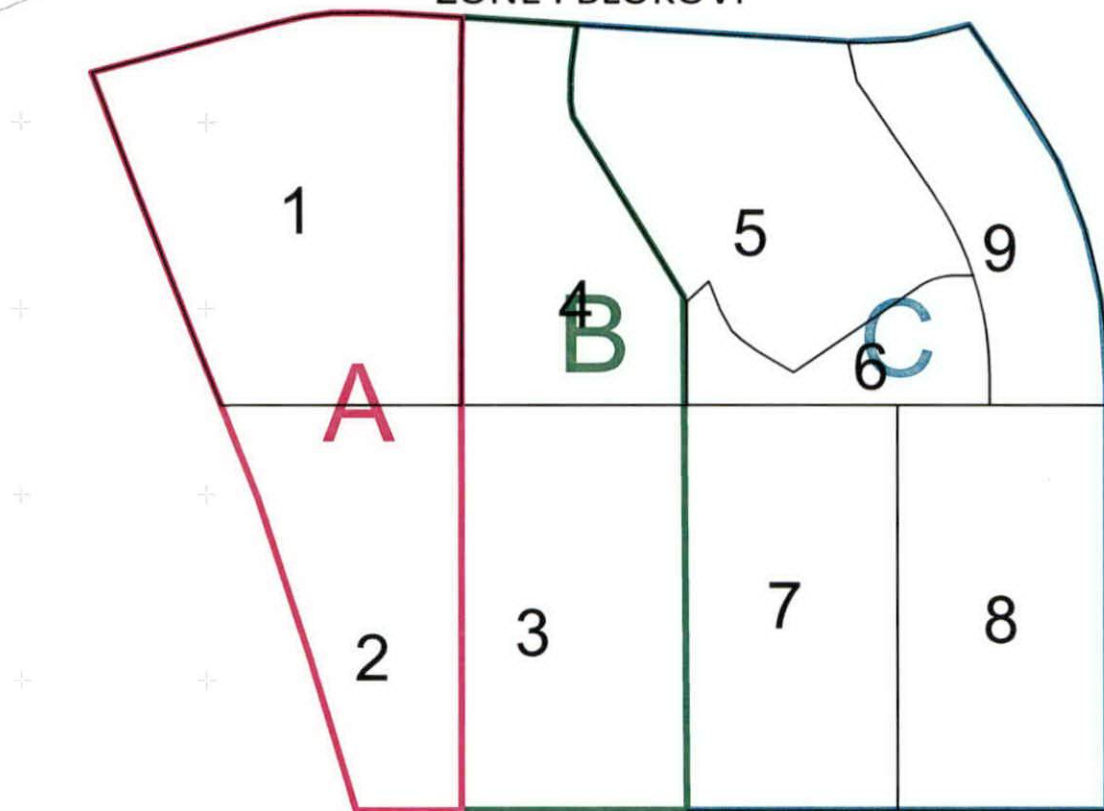
IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

NARUČILAC:		Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE		
OBRADIVAČ:		Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG		R 1:1000

ZONE I BLOKOVI

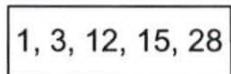


LEGENDA

LEGENDA



Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a

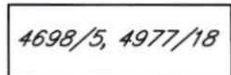


1, 3, 12, 15, 28

Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Granica katastarske parcele



4698/5, 4977/18

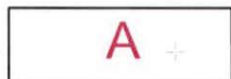
Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



Granica urbanističke parcele



A

Oznaka Zone A



UP 23

Oznaka urbanističke parcele



Granica Zone B



UP p6

Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo



B

Oznaka Zone B



UP k14

Urbanistička parcela komunalne infrastrukture



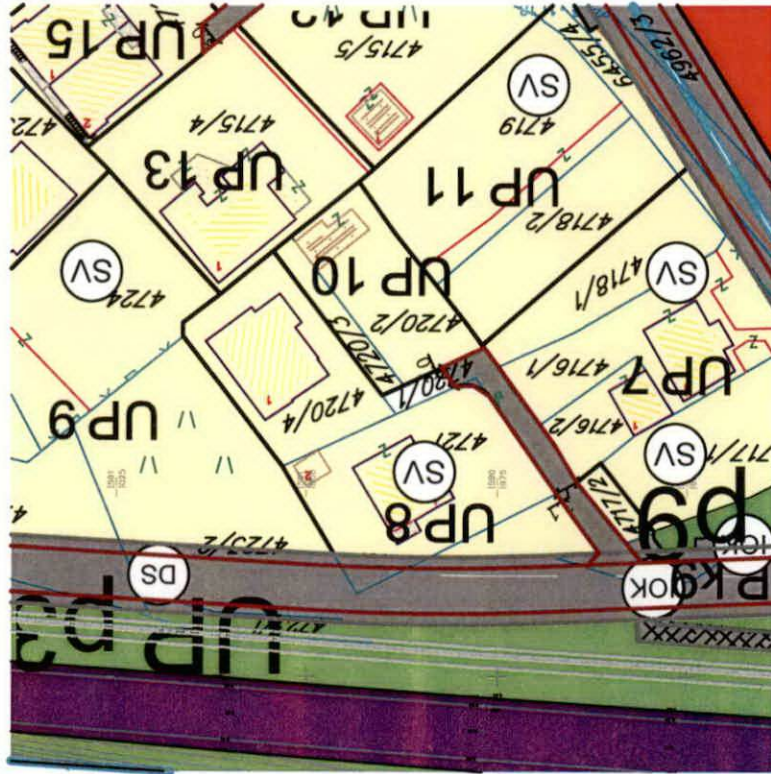
Granica Zone C

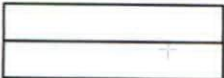
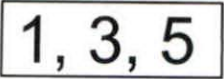

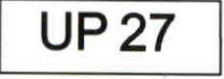
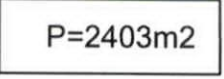







UP ts3

Urbanistička parcela trafostanice





	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanice
	Urbanistička parcela površinskih voda

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

**PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA**

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

Oznaka sjevera



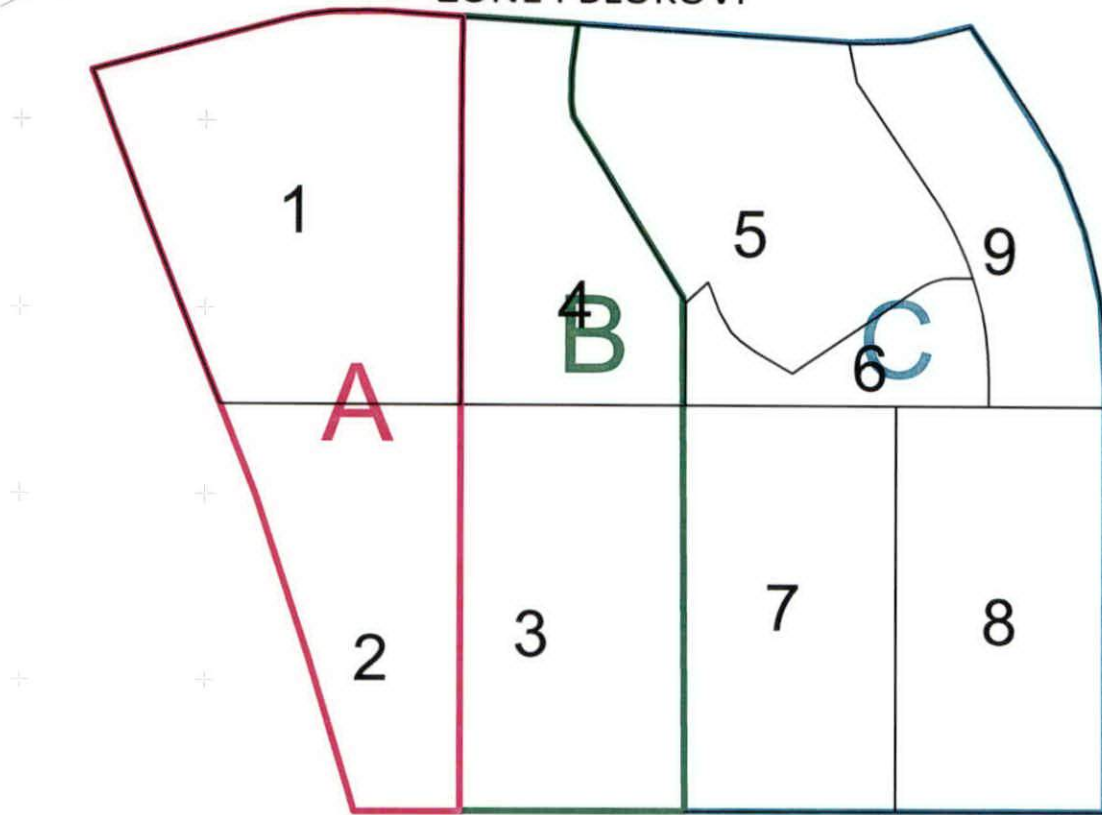
Razmjera

1:1000



MINISTARSTVO EKOLOGIJ E, PROSTORNOG

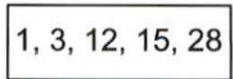
ZONE I BLOKVI



LEGENDA



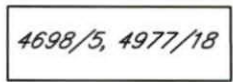
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



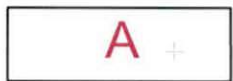
Granica katastarske parcele



Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



Oznaka Zone A



Granica Zone B



Oznaka Zone B



Granica Zone C



Koordinate karakterističnih tačaka granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica III" Opština Bar

1 6590788.99 4662589.74

2 6590768.09 4662660.16

3 6590749.40 4662720.72

4 6590726.51 4662790.23

5 6590673.43 4662926.23

6 6590620.36 4663062.24

7 6590730.31 4663091.73

8 6590750.93 4663097.05

9 6590761.50 4663098.87

10 6590771.30 4663100.13

11 6590786.76 4663100.87

12 6590801.90 4663100.80

13 6591097.29 4663082.60

14 6591116.65 4663081.68

15 6591133.48 4663082.65

16 6591148.66 4663084.61

17 6591166.26 4663088.48

18 6591180.88 4663092.94

19 6591226.17 4663026.16

20 6591247.45 4662983.62

21 6591253.93 4662965.32

22 6591260.46 4662942.19

23 6591265.04 4662919.43

24 6591268.08 4662895.37

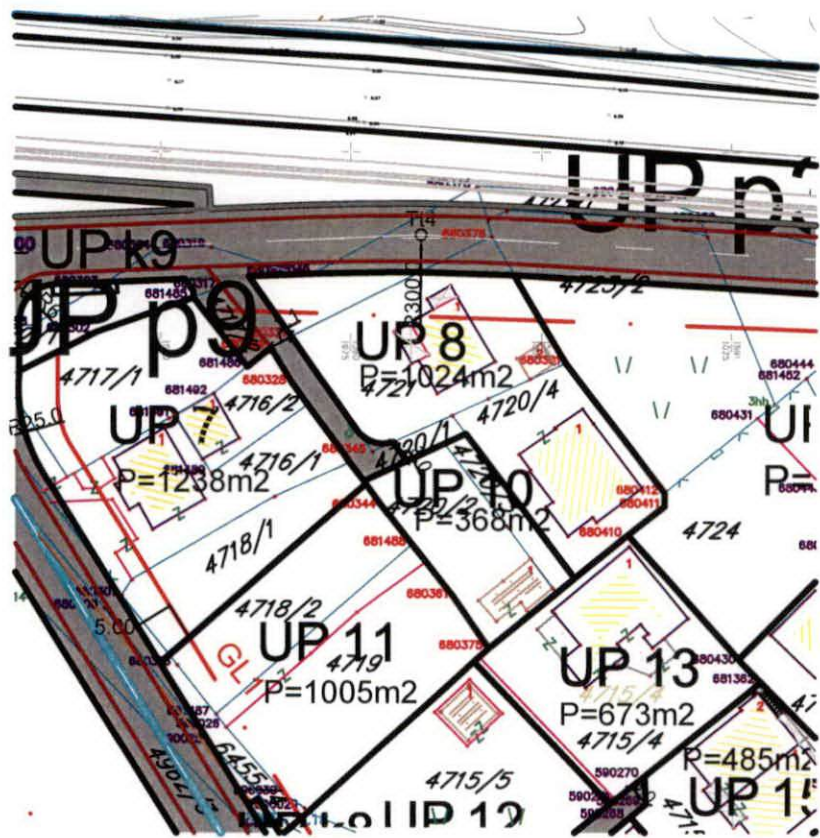
25 6591268.93 4662868.98



26 6591268.91 4662729.34

27 6591268.90 4662589.71

28 6591028.95 4662589.71





1, 3, 5	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
UP 27	Oznaka urbanističke parcele
	Građevinska linija
UP p6	Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo
UP k14	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
UP ts3	Urbanistička parcela trafostanice
UP pv1	Urbanistička parcela površinskih voda
15, 31, 140....p2, p38....	Karakteristične tačke urbanističkih parcela/i parcela za pejzažno uređenje

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

**PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA**

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

Oznaka sjevera

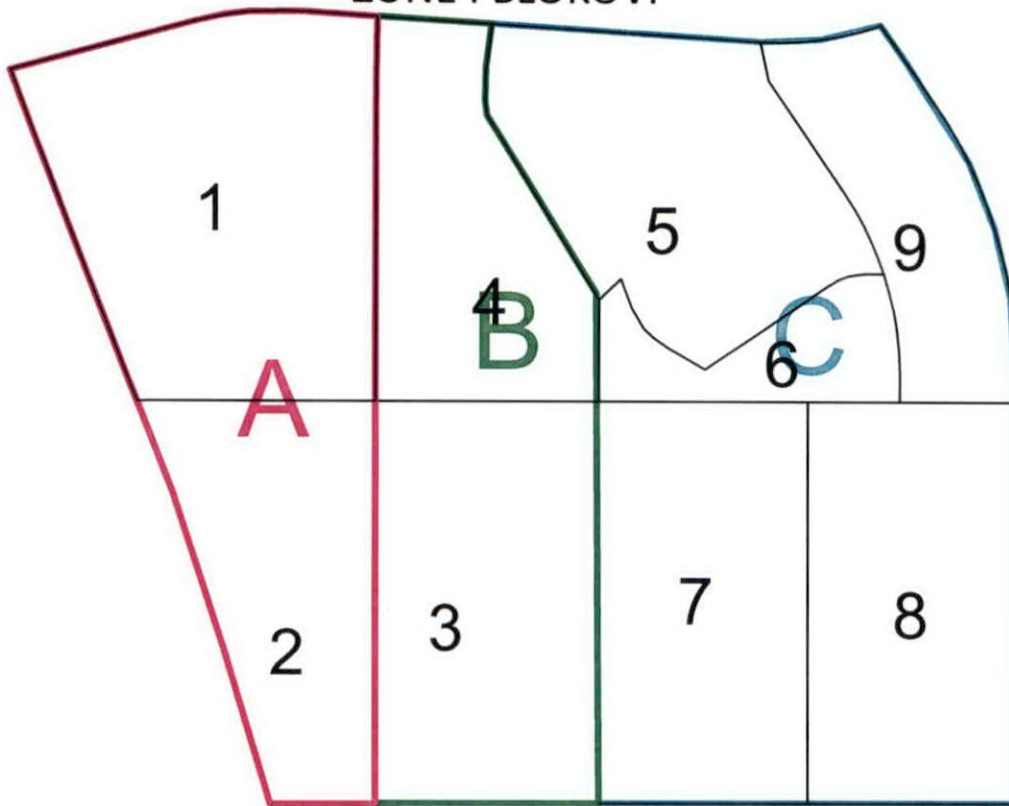


Razmjera

R 1:1000



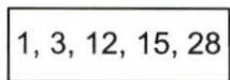
ZONE I BLOKOVI



LEGENDA



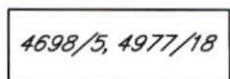
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



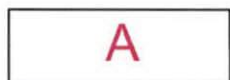
Granica katastarske parcele



Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



Oznaka Zone A



Granica Zone B



Oznaka Zone B



Granica Zone C









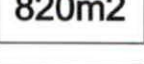









Oznaka Zone C



UP 8
68 6590961.62 4663058.56
69 6590996.43 4663055.75
70 6591003.21 4663047.16
77 6591016.23 4663029.98
78 6591016.23 4663028.21
79 6591011.38 4663024.43
80 6591004.38 4663018.75
81 6590990.11 4663037.82
72 6590976.14 4663037.89
72a 6590980.57 4663036.69
73 6590967.23 4663050.75



LEGENDA:

	Granica plana
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Građevinska linija GL1
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Ivičnjak
	Kolsko-pješačke površine
	Pješačke površine
	Osovina saobraćajnice
	Oznaka mjesta priključka
	Oznaka presjeka tangenata
	Parking
	Most
	Drvodred

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

SAOBRAĆAJ

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJ E I PROSTORNOG

Oznaka sjevera



Razmjera

R 1:1000



Koordinate presjeka i krajeva osovina

T1 6591268.90 4662849.71	T17 6590978.75 4662775.21	T33 6591142.45 4662589.71
T2 6591268.90 4662589.71	T18 6590902.50 4662775.21	T34 6591142.45 4662717.68
T3 6591000.50 4662589.68	T19 6590890.50 4662775.20	T35 6591183.55 4662932.75
T4 6590789.00 4662589.71	T20 6590902.50 4662834.28	T36 6591066.78 4662869.64
T5 6590704.96 4662849.71	T21 6590978.75 4662817.46	T37 6591000.50 4662915.99
T6 6590856.50 4662849.71	T22 6590916.75 4662817.46	T38 6591014.89 4662929.57
T7 6590902.50 4662849.71	T23 6590916.75 4662800.46	T39 6591090.90 4663001.36
T8 6591000.50 4662849.71	T24 6590978.75 4662800.46	T40 6590926.47 4663061.63
T9 6591142.40 4662849.71	T25 6591000.50 4662775.09	T41 6590856.50 4663061.63
T10 6591193.99 4662849.71	T26 6591000.50 4662717.68	T42 6590856.50 4662990.99
T11 6591108.85 4663056.53	T27 6591000.50 4662661.21	T43 6590856.50 4662920.35
T12 6590856.50 4662692.33	T28 6591079.82 4662717.68	T44 6590635.35 4663026.79
T13 6590856.50 4662611.71	T29 6591079.82 4662681.01	T45 6591076.68 4663058.47
T14 6590978.75 4662611.71	T30 6591104.84 4662681.01	
T15 6590978.75 4662661.21	T31 6591104.84 4662635.35	
T16 6590978.81 4662717.68	T32 6591079.82 4662635.35	

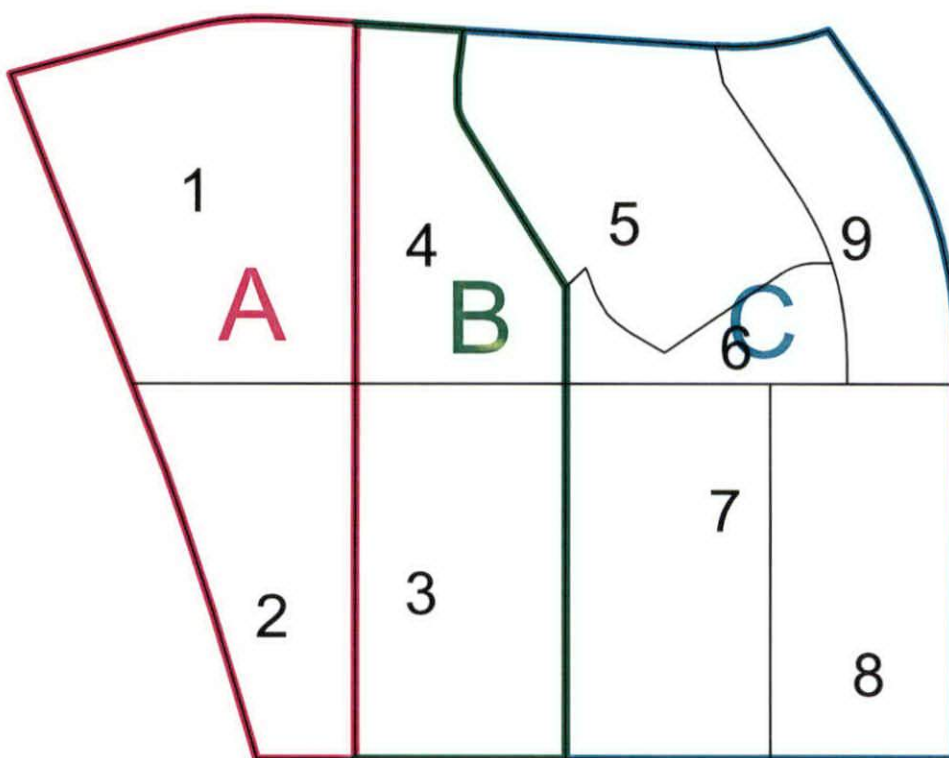
Koordinate tjemena

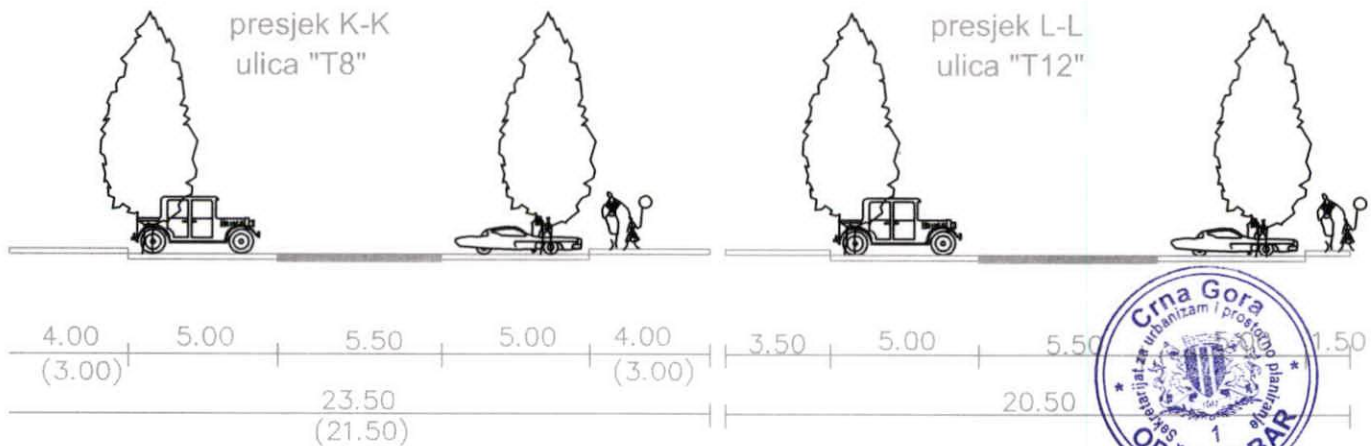
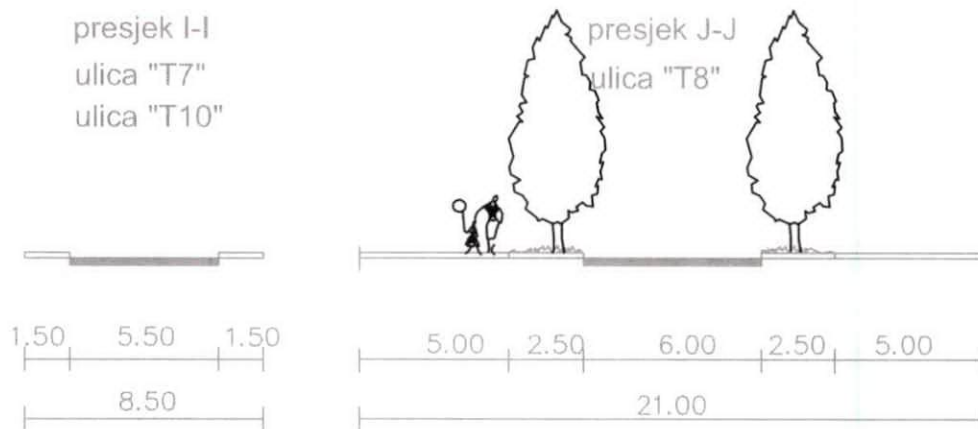
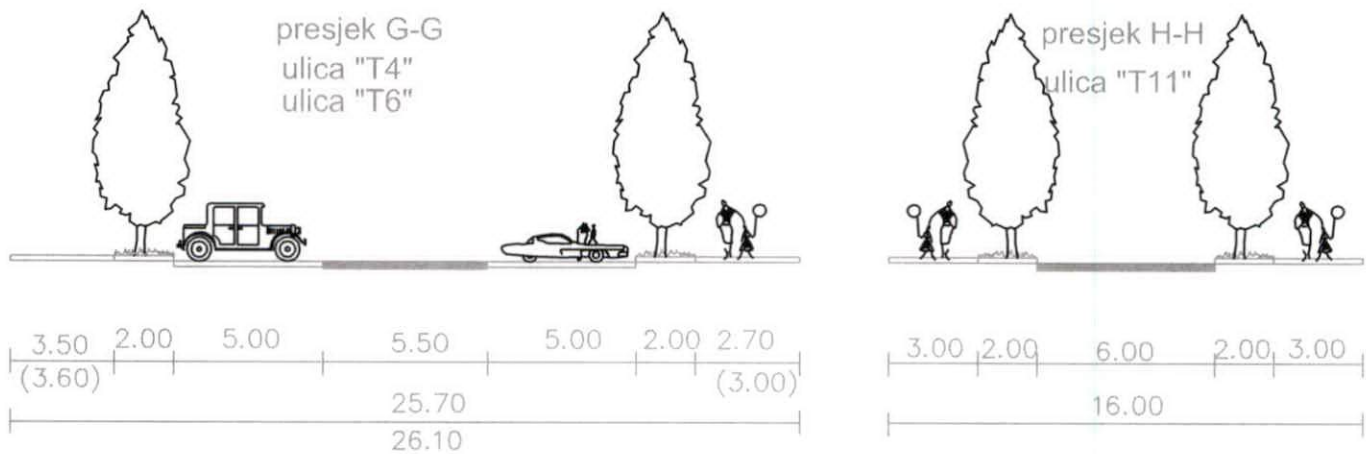
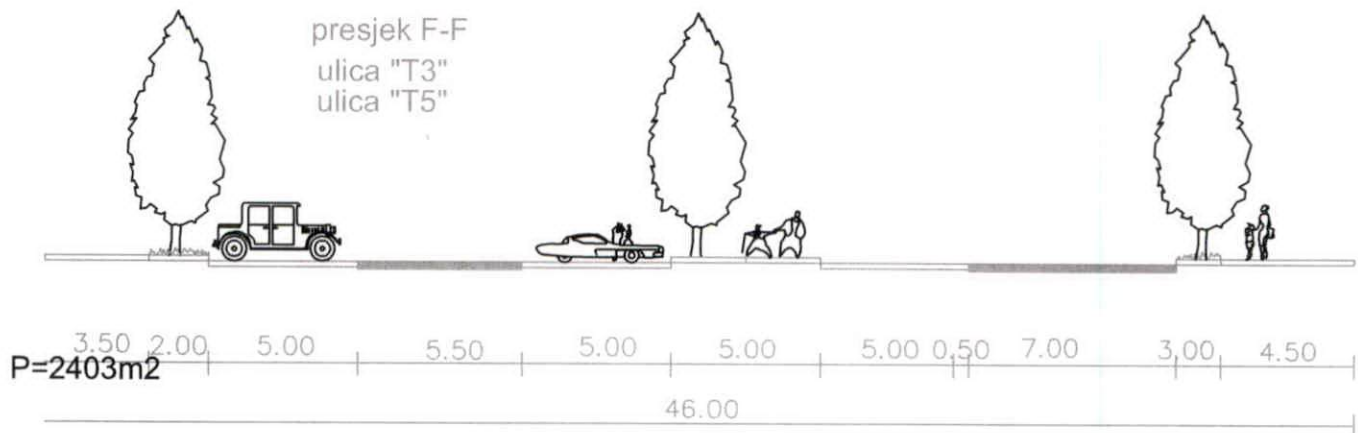
Tt1 6591193.96 4662931.33
Tt2 6591158.25 4662932.75
Tt3 6590926.47 4663036.33
Tt4 6590984.19 4663064.05
Tt5 6591026.67 4662896.49

Elementi za iskolčavanje krivina

Tt1	Tt2	Tt3	Tt4	Tt5
R=205.00m DL=122.38m Tg=63.08m a=34°12'18"	R=40.00m DL=23.97m Tg=12.36m a=34°20'21"	R=25.00m DL=13.79m Tg=7.07m a=31°35'49"	R=300.00m DL=30.64m Tg=15.33m a=5°51'03"	R=40.00m DL=25.55m Tg=13.23m a=36°36'06"

ZONE I BLOKOVI

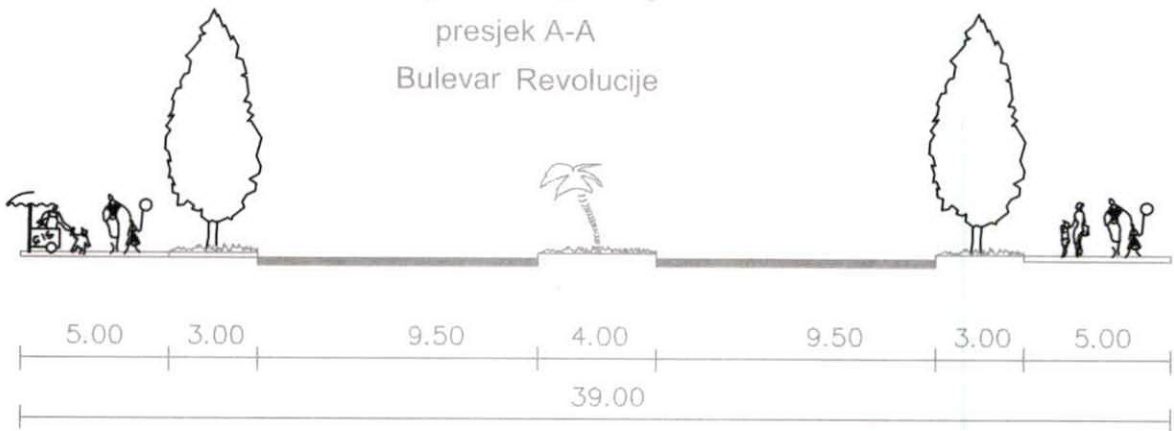




Poprečni presjeci

presjek A-A

Bulevar Revolucije



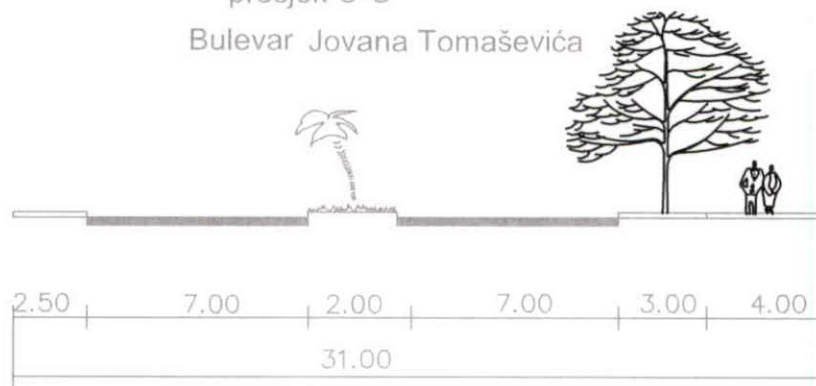
presjek B-B

Bulevar Dinastije Petrović
(Bulevar 24 novembra)



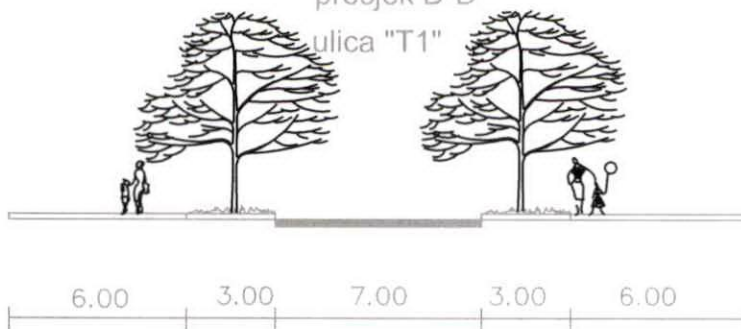
presjek C-C

Bulevar Jovana Tomaševića



presjek D-D

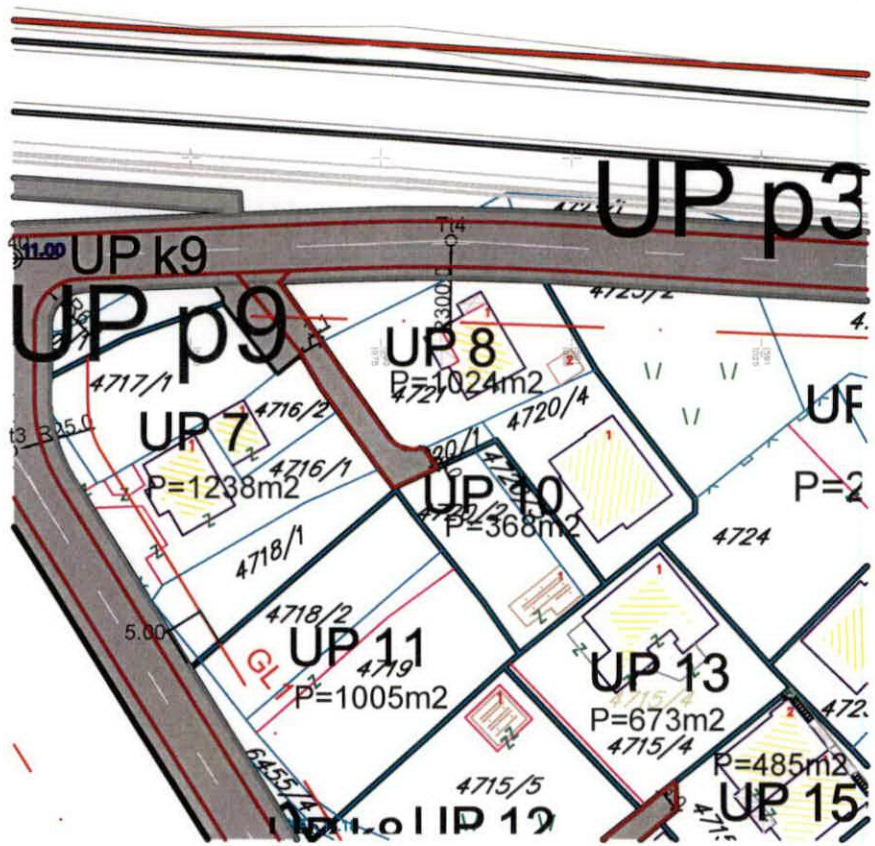
ulica "T1"



presjek E-E

ulica "T2"





LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DUP-a

	
	granica kat. parcele
	broj kat. parcele
	broj bloka
	zona
	granica urb. parcele
	broj urb. parcele
	regulaciona linija
	saobracaj

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJ E PROSTORNOG

Oznaka sjevera



Razmjera

R 1:1000



LEGENDA PLANIRANOG STANJA:

— — — ATMOSFERSKA PLANIRANA

— — — FEKALNA PLANIRANA

— — — VODOVOD PLANIRANI

==== KANAL



HIDRANT PLANIRANI

LEGENDA POSTOJEĆEG STANJA:

———— ATMOSFERSKA POSTOJEĆA

———— FEKALNA POSTOJEĆA

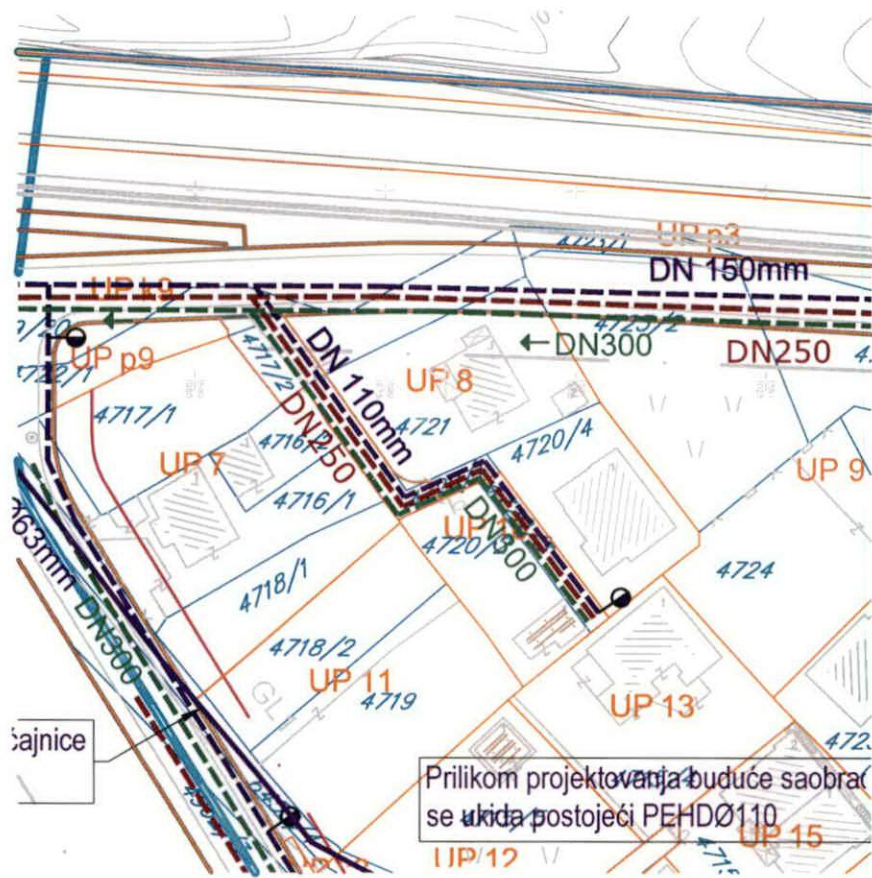
———— VODOVOD POSTOJEĆI



HIDRANT POSTOJEĆI

Izmjene i dopune DUP-a "Topolica III",
Opština Bar - Predlog plana





+  Trafostanica postojeća

 Trafostanica planirana

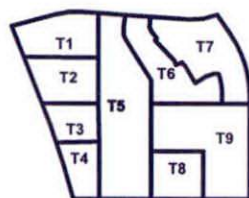
+  Kablovski vod 35kV postojeći

 Kablovski vod 10kV postojeći

+  Kablovski vod 10kV planirani

 Kablovski vod 0,4 kV planirani

 Priključnomjerni ormar



Granice trafostanica

Oznake postojećih kablova 10 kV

kabel-III	Postojeći 10 kV kabl tipa XHP B1-A 3x150mm ² (TS "br. 7" - TS "Čukolino")
kabel-IV	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP B1 3x95mm ² (TS "Topolica" - TS "Končar")
kabel-V	Postojeći 10 kV kabl tipa XHP B1-A 3x150mm ² (TS "Končar" - TS "H11")
kabel-VI	Postojeći 10 kV kabl tipa 3x(XHE 49-A 1x240mm ² (TS "Končar" - TS "B3-B4")
kabel-VII	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP B1 3x95mm ² (TS "br.6" - TS "br.9")
kabel-VIII	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP B1 3x95mm ² (TS "Topolica" - TS "br.7")
kabel-IX	Postojeći 35 kV kabl tipa 4x(XHP 48 1x150mm ²) (TS "Topolica" - TS "Končar")
kabel-XI-N	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 49-A 1x240mm ²)) (TS "br. 7" - TS "Čukolino")
kabel-1-N	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 49-A 1x240mm ²)) (TS "Končar" - Most na rijeci (kod kružnog toka))
kabel-2-N	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 49-A 1x240mm ²)) (TS "Končar" - TS "Ilić 4 (Pod Lozom)")
kabel-3-N	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 49-A 1x240mm ²)) (TS "Končar" - TS "Mimoza")
kabel-4-N	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 49-A 1x240mm ²)) (TS "Končar" - TS "Prekokeanaka")

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

Oznaka sjevera

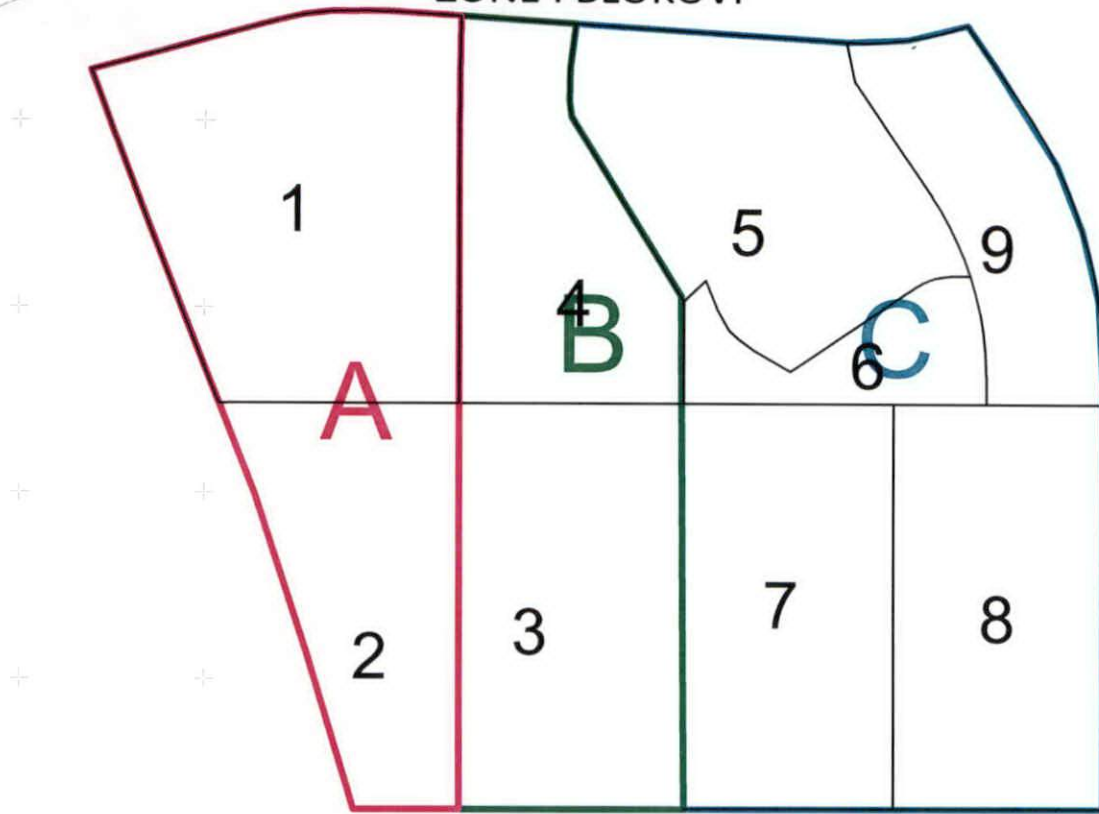


Razmjera

R 1:1000

Broj lista

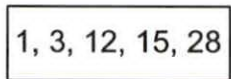
ZONE I BLOKOVI



LEGENDA



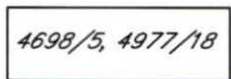
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Granica katastarske parcele



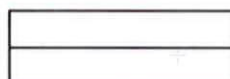
Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



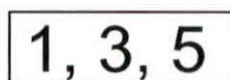
Oznaka Zone A



Granica Bloka



Granica Zone B



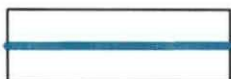
Oznaka Bloka



Oznaka Zone B



Granica urbanističke parcele

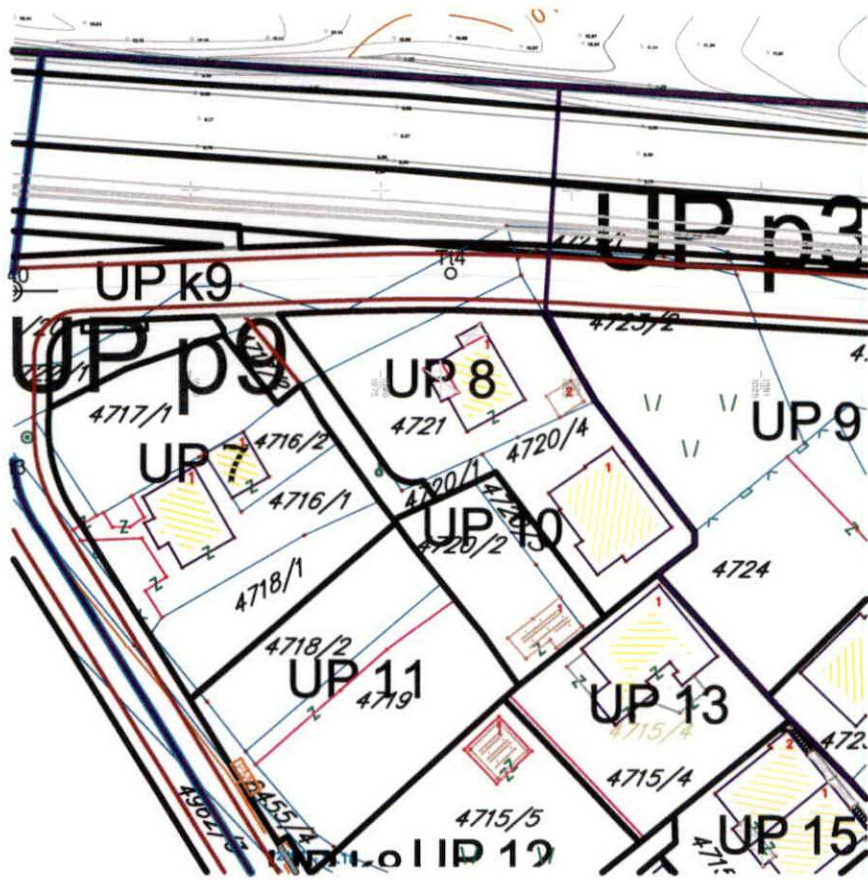


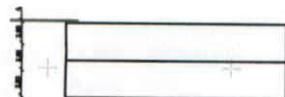
Granica Zone C



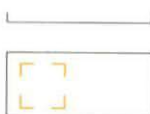
Oznaka urbanističke parcele







Granica Bloka



Planirano kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture (NO1,...,NO44)

1, 3, 5

Oznaka Bloka



Planirana kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture



Granica urbanističke parcele

UP 46

Oznaka urbanističke parcele

P=2403m²

Površina urbanističke parcele

GL1

Građevinska linija

UP p7

Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo

UP k16

Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri

UP ts2

Urbanistička parcela trafostanice

UP v2

Urbanistička parcela površinskih voda

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



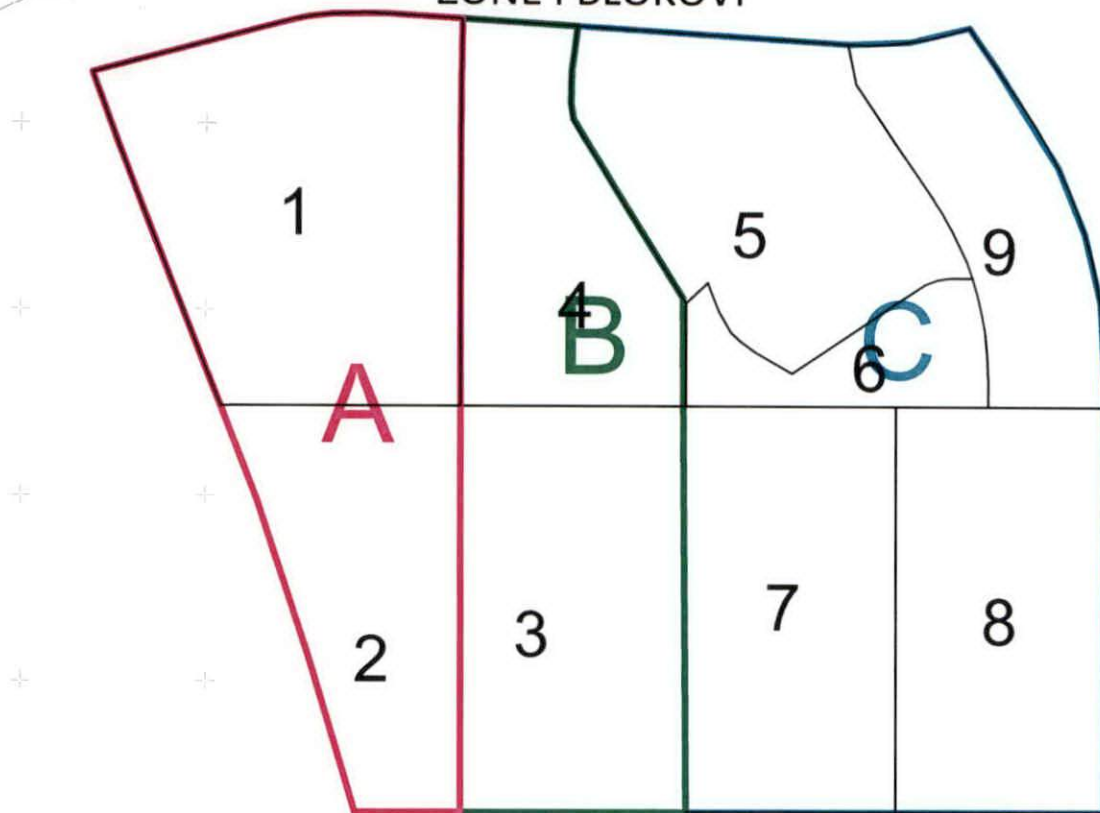
OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJ E PROSTORNOG


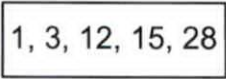

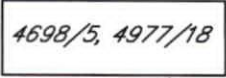

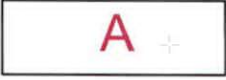




Razmjera

R 1:1000

ZONE I BLOKVI



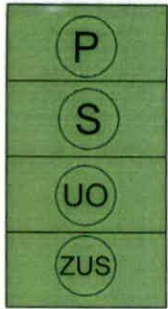
LEGENDA

- 
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
- 
1, 3, 12, 15, 28
Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
- 
Granica katastarske parcele
- 
4698/5, 4977/18
Oznaka katastarske parcele
- 
Granica Zone A
- 
Oznaka Zone A
- 
Granica Zone B
- 
Oznaka Zone B
- 
Granica Zone C
- 
Postojeće kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



Park

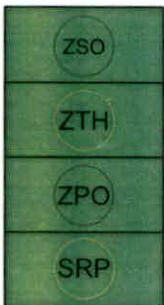
Skver

Uređenje obale

Zelenilo uz saobraćajnice

Linearno zelenilo

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO



Zelenilo stambenih objekata i blokova

Zelenilo za turizam (hotel)

Zelenilo poslovnih objekata

Sportsko rekreativne površine

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



Zelenilo infrastrukture

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG



Oznaka sjevera

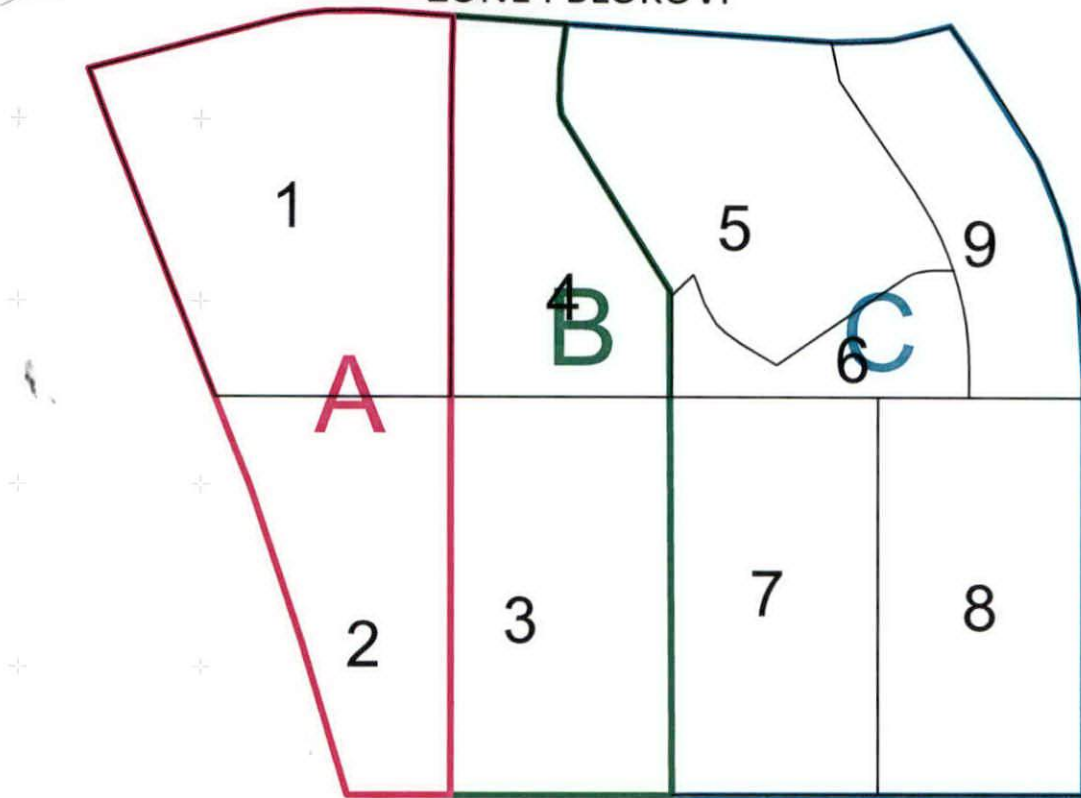


Razmjera

R 1:1000

Proj. lista

ZONE I BLOKOVI



LEGENDA



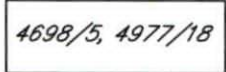
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Granica katastarske parcele



Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



Oznaka Zone A



Parking



Granica Zone B



Površine drumskog saobraćaja



Oznaka Zone B



Površinske vode



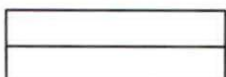
Granica Zone C



Pješačka površina i prilaz



Oznaka Zone C



Granica Bloka



