

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora OPŠTINA BAR Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje</p> <hr/> <p>Broj: <u>07-332/24-633/3</u> Bar, 11.10.2024. godine</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinu i investicije, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 012/24), u skladu sa članom 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, PPPN za Obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 56/18) i »Prostorno-urbanističkim planom opštine Bar« (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 52/18), izdaje:</p>	
3	<p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje rekonstrukciju i izgradnju objekta na katastarskoj parceli/lokaciji 2219 KO Martići. Kat. parc. br. 2219 KO Martići nalazi se u zahvatu »Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar«, generalna urbanistička rješenja naselja u okviru PUP-a, (Barska rivijera / područje GUP-a Bara, Ostros) u okviru mješovite namjene.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Sekretarijat za imovinu i investicije opštine Bar</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U svemu prema Izvodu iz »Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar«, grafički prilog »Namjena prostora – postojeće stanje-«, izdatim od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>U naselju sem stambenih objekata postoje zdravstveni punkt, mjesna zajednica sa kancelarijama, nepotpuna osnovna škola sa bibliotekom, veterinarska ambulanta, otkupna stanica, osnovni servis za popravku, prodavnica mješovite robe, dom kulture kao višenamenski objekat i mjesna kancelarija. Kuće su u selu postavljene pretežno dužom stranom paralelno sa izohipsama ili normalno na izohipse, sa ukopavanjem donjeg nivoa u nagibe brda pri čemu je gonji nivo stambeni a donji ekonomski.</p>	

Crna C
Urbanizacija
2023
*
10/23

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Namjena prostora Površine za poslovne djelatnosti, za poslovanje, poštu, manji dom kulture sa bibliotekom, mesna kancelarija, trgovinske radnje i malu pijacu, ugostiteljske objekte, osnovne zanatske servise.</p> <p>Pravila građenja po vrstama planirane izgradnje <i>koja se primjenjuju za urbanističke cjeline odnosno planirane pretežne namjene površina</i></p> <p>Površine za poslovne djelatnosti Poslovne djelatnosti su površine koje su pretežno namijenjene izgradnji poslovnih, a potom komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Objekti koji se grade mogu biti poslovni ili poslovno–stambeni ili stambeni u funkciji tih delatnosti. Pri izgradnji novih objekata mora biti istovremeno obezbeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće delatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju. Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na ulične koridore. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru. Na prostorima ovih centara treba potencirati uređenje manjih trgova, pjaceta i slobodnih blokovskih površina. Pri rekonstrukciji objekata u centrima moguće je pretvaranje nižih etaža pa i celih objekata iz stambene u poslovnu namenu; poželjno je i potrebno aktivno korišćenje suterenskih etaža i potkrovlja; dvorišne pomoćne objekte treba koristiti za zanate ili druge aktivnosti koje ne smetaju drugim namenama. U okviru njih mogu se graditi i: ugostiteljski objekti; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja i stambeni objekti i poslovni apartmani. Pravila gradnje i oblikovanja za površine poslovnih djelatnosti su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • najmanja i najveća dozvoljena širina uličnog fronta za urbanističke parcele su 12,0m i 24,0m • najmanja i najveća dozvoljena površina urbanističke parcele su 800m² i 3000m² • odnos građevinske prema regulacionoj liniji određiće se kroz dalju urbanističku razradu, a po pravilu je za izgrađene zone kao kod većine izgrađenih objekata, a za neizgrađene zone minimum 5,0m • najmanja i najveća dozvoljena visina objekata su 10,0m i 16,0m • najmanja i najveća dozvoljena spratnost objekata su P+1+ Pk i P+3+Pk
7.2.	Pravila parcelacije
	Pravila urbanističke regulacije i parcelacije predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila, uslova i elemenata za obrazovanje i uređenje građevinskih parcela, utvrđivanje regulacione i građevinske linije, međusobnog položaja, visine i spoljnog izgleda objekta, kao i drugih elemenata neophodnih za sprovođenje Plana – izdavanje građevinske dozvole. Planom su definisana opšta pravila urbanističke regulacije i parcelacije koja se odnose na sve namjene u okviru građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i vodnog zemljišta kao i



pojedinačna pravila koja su karakteristična za svaku namjenu i tipologiju gradnje.

Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup na saobraćajnicu. Ukoliko nema direktan pristup, u izuzetnim slučajevima može imati kolski prilaz sa druge parcele (sukorisnički) koji je minimalne širine 3,50m.

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

Opšta pravila građenja

koja se primjenjuju za sve prostorne zone i odnose se na urbanističke parcele po tim cjelinama.

Pravila za postojeće objekte

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks izgrađenosti, stepen zauzetosti parcele, spratnost) veći od parametara datih ovim Planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja (dogradnje, nadgradnje i sl.).

U slučaju zamene objekta novim, poštovati sve parametre i uslovljenosti definisane ovim Planom. Ovo pravilo važi i za postojeće objekte koji ne ispunjavaju druge uslove ovog Plana (udaljenja od granica parcele, udaljenja od susjednih objekata i dr.).

Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrijednosti utvrđenih ovim pravilima za sve tipologije, u slučaju rekonstrukcije, na susjednim stranama nije dozvoljeno postavljati otvore stambenih prostorija.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu urbanističkih parametara datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, ukoliko se može obezbediti potreban broj parking garažnih mesta na parceli, uz poštovanje sledećih uslova:

- dogradnja može biti izvršena u vidu aneksa, odnosno u prizemlju ili drugim delovima i etažama objekta, u skladu sa pravilima ovog Plana;
 - dograđivanje se mora izvoditi tako da se ne naruši odnos prema susjednim objektima, tj. obavezno je poštovati pravila o pozicioniranju objekata na parceli;
 - dograđeni deo objekta mora biti u skladu sa postojećim elementima objekta, u istoj, odnosno usklađenoj materijalizaciji i kompoziciji;
 - nadgradnja novih etaža postojećih objekata moguća je u okviru planom dozvoljenih visina;
 - kod nadziđivanja postojećih etaža poštovati pravila vezana za upuštanje dijelova objekta (balkoni, terase, nastrešnice i sl.) van građevinske linije, a u slučaju da postojeća građevinska linija prevazilazi maksimalnu definisanu liniju građenja nije dozvoljeno upuštanje dijelova objekta;
 - nadzidani deo objekta mora biti izveden u skladu sa postojećim delom zgrade (prozorski otvori, balkoni i terase moraju biti postavljeni u skladu sa postojećim otvorima, balkonima, terasama i dr.);
 - nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja; i
 - prilikom dogradnje dozvoljeno je formiranje krovnih badža koje moraju biti postavljene u skladu sa prozorskim otvorima, terasama i balkonima na postojećem dijelu fasade.
- Ukoliko postoje tehnički uslovi, dozvoljena je adaptacija ili rekonstrukcija neiskorišćenog potkrovlja, terasa ili tavana u koristan stambeni ili poslovni prostor. Nije dozvoljeno da se, nadziđivanjem postojećeg ili izgradnjom novog krova, formira potkrovlje u više nivoa.

Postojeći objekti i legalizacija

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline kao uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata primjenjuju se pravila i propisi kao za izgradnju novih objekata.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline minimalni uslovi za uklapanje i legalizaciju neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole su da nijesu izgrađeni na postojećim ili planiranim javnim površinama i koridorima infrastrukture.

Urbanistički pokazatelji

Urbanistički pokazatelji (indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti i spratnost) definisani su kao maksimalne dozvoljene vrijednosti za nivo parcele za svaku namjenu i tipologiju gradnje.

Indeks ili stepen izgrađenosti je količnik bruto razvijene građevinske površine (BRGP) svih objekata na parceli i površine parcele. Indeks ili stepen iskorišćenosti (stepen zauzetosti) - iskazan kao % je količnik površine horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta na parceli i površine parcele. Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele je zbir površina i redukovanih površina svih korisnih etaža svih zgrada parcele. U proračunu potkrovlje se računa kao 60% površine, dok se ostale nadzemne etaže ne redukuju. Podzemne korisne etaže se redukuju kao i potkrovlje. Podzemne garaže i podzemne podstanice grejanja, kotlarnice, stanarske ostave, trafostanice itd., ne računaju se u površine korisnih etaža. Bruto razvijena površina etaže je površina unutar spoljne konture zidova, odnosno zbir površina svih prostorija i površina pod konstruktivnim delovima zgrade (zidovi, stubovi, stepeništa i sl).

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica n se može graditi. Parcela je definisana regulacionom prema javnoj površini (saobraćajnici), granicama susjednim parcelama i prelomnim tačkama ko određene geodetskim elementima.

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

Građevinska linija je horizontalna projekcija građevinskih ravni u okviru kojih se gradi objekat ispod i iznad tla.

Tipologija objekata

Građevinske linije prema susjednim parcelama definišu koncept izgradnje, tj. tipologiju objekata:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele);
- u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele); i
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni") (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele).

Položaj objekta na parceli

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u donosu na:

- regulaciju saobraćajnice;
- bočne susjedne parcele; i
- unutrašnju susednu parcelu.

Sve građevinske linije u granicama parcele moraju biti postavljene tako da ne ometaju funkcionisanje

objekta na parceli, infrastrukturnu mrežu, kao i funkcionisanje i statičku stabilnost postojećih objekata na susjednim parcelama.

Građevinska linija podzemnih etaža ili objekata je horizontalna projekcija građevinskih



ravni u okviru kojih se grade podzemne etaže, odnosno objekat. Podzemna građevinska linija ne sme da prelazi granice parcele.

Građevinska linija je obavezujuća kada se objekat mora postaviti na nju (npr. kada se poklapa sa regulacionom linijom ili kada je potrebno zadržati definisano rastojanje do regulacione linije). U ostalim slučajevima građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje, tj. granicu do koje je dozvoljeno (ne obavezno) postavljanje objekta.

Na jednoj građevinskoj parceli dozvoljna je izgradnja jednog ili više objekata u zavisnosti od namjene i tipologije gradnje.

Pravila za pozicioniranje objekata na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) planom su definisana za svaku pojedinačnu namjenu u skladu sa tipologijom gradnje.

U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, kao i za objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog (sukorisničkog) prolaza, pozicija objekta na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) utvrđuje se urbanističkim uslovima u skladu sa ovim pravilima za odgovarajuću tipologiju gradnje i na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata u zoni (bloku, okruženju).

Visinska regulacija

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote sljemena. Dozvoljena visina objekata definisana je maksimalnom spratnošću za svaku namjenu, u skladu sa tipologijom gradnje.

Visina nadzitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,60m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.

Opšte pravilo za relativnu visinsku regulaciju je da se visina venca novog objekta usklađuje sa vencem susednog objekta.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Arhitektonsko oblikovanje

Imajući u vidu specifičan prostor koje tretira ovaj nivo planske razrade, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Objekte graditi na motivima lokalne etnoarhitekture, sa autohtonim materijalima.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ovaj nivo planske razrade. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u jednostavnosti proporcije i forme; prilagođenosti forme objekata topografiji terena; prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi definišu se idejnim arhitektonskim projektom.

Za osvetljenje korisnog prostora u tavanima ili potkrovljima koristiti prozore postavljene u ravni krova ili vertikalne krovne prozore – krovne badže. Maksimalna dozvoljena čista visina krovne badže je 260cm od kote poda. Oblik i širina badže moraju biti usklađeni sa elementima fasade i pratiti ritam otvora na donjim etažama.



Mansardni krov projektovati kao tradicionalni mansardni krov, upisan u polukrug. Mansardni krov obavezno je rešiti u jednoj etaži, ne sme imati prepuste ili na drugi način izaći van osnovnog gabarita objekta. Vertikalni mansardni prozori ili izlazi na lođu se mogu postaviti samo na strmiju ravan mansardnog krova. Maksimalna visina unutrašnje prelomne linije strmije i blaže krovne ravni mansardnog krova, računajući od kote poda je 240cm.

Opšte preporuke za materijalizaciju

Za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od autohtonog kamena u površini fasade od 30%; Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima;

Imajući u vidu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena; Imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ovog planskog nivoa razrade.

Pravila za određivanje kote prizemlja

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

- kota prizemlja može biti najviše 1,20m viša od nulte kote;

- za objekte na terenu u padu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20m niža od kote nivelete javnog puta;

- za objekte na terenu u padu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja objekta određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog člana; i

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu

kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20m savladava se unutar objekta).

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, tj. dubinu i način fundiranja obavezno uskladiti sa određenim karakteristikama tla.

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m.

Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti industrijskih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susjedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m uz saglasnost suseda). Sve vrste ograda postavljaju se prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.



Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,90m od kote trotoara, odnosno javnog puta, zbog preglednosti raskrsnice. Dužinu ograde koja je visine do 0,90m određuje nadležna opštinska služba.

Građevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namjene, ograđuju se na način koji odredi nadležna služba opštine.

Parkiranje

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline potrebno je za svaku novu izgradnju obezbijediti potreban broj parking ili garažnih mjesta na pripadajućim površinama za parkiranje odnosno na parceli i to po normativima od najmanje 1 parking ili garažno mjesto po jedinici mjere 1 stan ili 100m² stambenog prostora; na 70m² korisnog prostora za komercijalne i trgovinske sadržaje i medicinske ustanove; na 100m² korisnog prostora za privredu i poslovanje; za potrebe hotelskih kapaciteta i apartmana, potrebno 1 parking mjesto na 5 kreveta; na 150m² korisnog prostora za administraciju, ustanove i pošte; na 40 gledalaca odnosno posetilaca za bioskope, pozorišta, rekreaciju, sportske terene i hale.

PPPN za Obalno područje Crne Gore («Sl.list CG» - opštinski propisi br. 56/18) propisano je sljedeće:

Posebni uslovi za rekonstrukciju/obnovu objekata tradicionalne arhitekture:

- Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primijenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;
- Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni – sagledivi ili ne;
- Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;
- Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa – dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;
- U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.
- U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne




	<p>ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;</p> <p>Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 nepходni 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 karatkteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurost objekta i diferencijalno slijeganje tla.
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>



	/
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Prilikom realizacije Planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list RCG«, br. 49/10), posebno člana 87 (Obaveza pronalazača) i člana 88 (Obaveze Uprave i investitor) ukoliko dođe do Slučajnog otkrića. Osim nepokretnim kulturnim dobrima, pažnju je potrebno posvetiti i ostalim segmentima nepokretnog nasljeđa: potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, kao i prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Projektom obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbijediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
13	USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE
	Vidjeti poglavlje 7.1
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
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	U svemu prema izvodu iz „Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar“ i smjernica u poglavlju 7.1. Priklučenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova nadležnih preduzeća.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni



	<p>projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:</p> <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. <p>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.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p>
	<p><u>Hidrotehnička infrastruktura:</u> Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, zbog nedostatka iste, a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata.</p> <p>Realizacijom vodovodne i kanalizacione mreže, obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P. »Vodovod i kanalizacija« Bar, na glavni projekat.</p> <p>Kao alternativna-privremena rješenja projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistač, shodno sledećim uslovima:</p> <p>Septička jama</p> <p>Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednodomna, dvodomna odnosno trodomna septička jama; zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni; septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;</p> <p>Ekološki bioprečistač</p> <p>Adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna maksimalnog broja stanovnika koji će boraviti u objektu; kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni listu CG", br. 45/2008 i 9/2010, 26/12 i 52/12); proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p>U svemu prema izvodu iz „Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar“, prilog „Saobraćajna infrastruktura – stanje i plan -“</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p><u>Elektronska komunikacija:</u> Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz</p>

	<p>oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.</p> <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> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proačun 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 neophodni za seizmičku sigurnost objekta. 2. Elaborat o inženjersko - geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehantičke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehantički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p style="text-align: center;">/</p>



20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE URBANISTIČKE PARAMETRE ZA PLANIRANE OBJEKTE	
	Oznaka urbanističke parcele	kat. parc. br. 2219 KO Martići
	Površina urbanističke parcele	
	Maksimalni indeks zauzetosti	Vidjeti poglavlje 7.1
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Vidjeti poglavlje 7.1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Vidjeti poglavlje 7.1
	Maksimalna spratnost objekata	Vidjeti poglavlje 7.1
	Maksimalna visinska kota objekta	Vidjeti poglavlje 7.1/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Vidjeti poglavlje 7.1
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Vidjeti poglavlje 7.1
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Mjere povećanja energetske efikasnosti</p> <p>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; primjeniti visok nivo toplotne zaštite kompletnog spoljašnjeg omotača kuće, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi nse od pretjeranog osunčanja; koristiti energetske sisteme grejanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati iste sa obnovljivim izvorima energije.</p> <p>Pri daljnjim nivoima obrade tehničke dokumentacije potrebno je obratiti posebnu pažnju na definisanje principa pri korišćenju alternativnih energetske resursa i povećanja</p>

energetske efikasnosti elemenata postrojenja termotehničkih instalacija za kompleks koji se obradjuje.

Potrebno je izvršiti procjenu okvirnih energetske vrijednosti koje se obezbjeđuju adekvatnim izborom elemenata energetske postrojenja i dati opis elemenata termotehničkih postrojenja koji bi bili primijenjeni u predmetnom kompleksu.

Osnovne mjere i principi koji vode do povećanja energetske efikasnosti su:

- Korišćenje onih raspoloživih resursa za koje postoji ekonomska opravdanost da budu tretirani kao alternativni energetske izvori.

- Da korišćenje tih resursa, u najgoroj mogućoj varijanti, ima neutralan uticaj na ambijent i očuvanje prirodnih resursa.

- Korišćenje toplotnih pumpi voda – voda, energetske efikasnosti klase A i minimalne parcijalne rekuperacije od 15%, kao glavnog energetske izvora za grijanje i hlađenje objekata.

- Prethodno je moguće izvesti u varijanti izgradnje centralnog energetske postrojenja i »Water loop« instalacije, ili pravljenjem sistema od nekoliko dislociranih toplotnih pumpi sa lokalnim instalacijama.

- Korišćenje energije sunca, kao glavnog energetske izvora, za pripremu tople sanitarne vode i zagrijavanje vode u otvorenim i zatvorenim bazenima. Kao dodatak sunčevoj energiji koristiti energiju dobijenu parcijalnom rekuperacijom sa toplotnih pumpi.

- Korišćenje sistema za rekuperaciju toplote, odnosno opreme koja posjeduje te elemente, u instalacijama ventilacije većih prostora tipa restorana, holova i sl.

21

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.

22

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Samostalni savjetnik I:
mr Ognjen Leković
dipl.ing.arh.



23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik I: 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
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

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

OGI

1873



Crna Gora
OPŠTINA BAR

Broj: 917-dj-1886/2024

Primljeno:	02.09.2024.		
Org.jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
07-332/24-	633		

30.08.2024. godine

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I
PROSTORNO PLANIRANJE OPŠTINE BAR

Veza: Vaš zahtjev i broj 07-332/24-633/2 od 22.08.2024.god.

U vezi Vašeg zahtjeva broj gornji, za dostavu lista nepokretnosti i kopije plana za kat. parcelu broj 2219 K.O. Martići, u prilogu akta dostavljamo Vam traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana;
- list nepokretnosti broj 165 KO Martići.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kićović, ing. geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-1886/2024
Datum: 30.08.2024.



Katastarska opština: MARTI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcela: 2219

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
661
250
609
809

4
661
250
009
809

2219

4
661
000
608
750

4
661
000
609
809



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *MM*

2. Ovjerava
Službeno lice: *MM*



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-29938/2024

Datum: 30.08.2024.

KO: MARTIĆI

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 165 - 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
2219		1	8 28		OSTROS	Porodična stambena zgrada		170	0.00
								170	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar	Korišćenje	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
2219		1	Porodična stambena zgrada	986	170	Svojina OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar

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).



Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



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 14-341/23-212/2

Bar, 24.03.2023. godine

Za: SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

- OVDJE -

Predmet: Dostavljanje opštih saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

U prilogu akta vam dostavljamo opšte saobraćajno – tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije opštine Bar, za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa opštinskog puta.

Za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa državnih puteva (magistralni i regionalni putevi), prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova je obavezno pribavljanje saobraćajno – tehničkih uslova od organa državne uprave nadležnog za poslove saobraćaja.

S poštovanjem,

Samostalni savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Naslovu; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me

Prilog: Rješenje – opšti saobraćajno – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, broj UPI 14-341/23-212 od 24.03.2023. godine



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 na 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 Anđijašević



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:

- 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.
- 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.
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjera 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 kasutama 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.
- 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.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

- je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- o Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforških uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 - o Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

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

Atmosferska kanalizacija

- o Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- o Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- o Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- o Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- o 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 50m^2 .
- o Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

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

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

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

321 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajović

[Signature]



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-332/24-633/3
Bar, 11.10.2024. godine

IZVOD IZ „PROSTORNO-URBANISTIČKIM PLANOM OPŠTINE BAR“

Za lokaciju kat. parc. br. 2219 KO Martići, generalna urbanistička rješenja naselja u okviru PUP-a, (Barska rivijera / područje GUP-a Bara, Ostros)



Samostalni savjetnik I,
mr. Ognjen Leković
dpl.ing.arh.



CRNA GORA

OPŠTINA BAR



naziv planskog dokumenta :

PROSTORNO - URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BAR

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE NASELJA OSTROS

- urbanističko-plansko rješenje -

Odluka o donošenju Prostorno - urbanističkog plana opštine Bar
(Sl.list Crne Gore - opštinski propisi br. 52/18)
Sekretar Skupštine opštine Bar Aleksandra Grabež

naručilac : Opština Bar
nosilac pripremnih poslova : Sekretarijat za uređenje prostora
V.d. Sekretara Nikoleta Pavićević

grafički prilog :

01

POSTOJEĆE STANJE

odgovorni planer:

Radmila Ostojić, dipl.inž.arh.

rukovodni tim:

Dr Dragiša Dabić, dipl.inž.arh.

Dubravka Pavlović, dipl.prostorni planer

Dragan Dedić, dipl.inž.arh.

radni tim:

Marin Krešić, dipl.inž.arh.

Saša Čudanov, dipl.inž.arh.

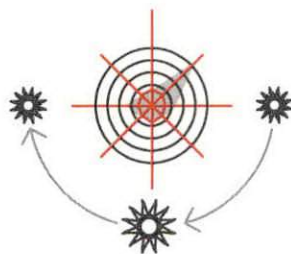
Marija Stanković, dipl.inž.arh.

razmjera :

2018. godine



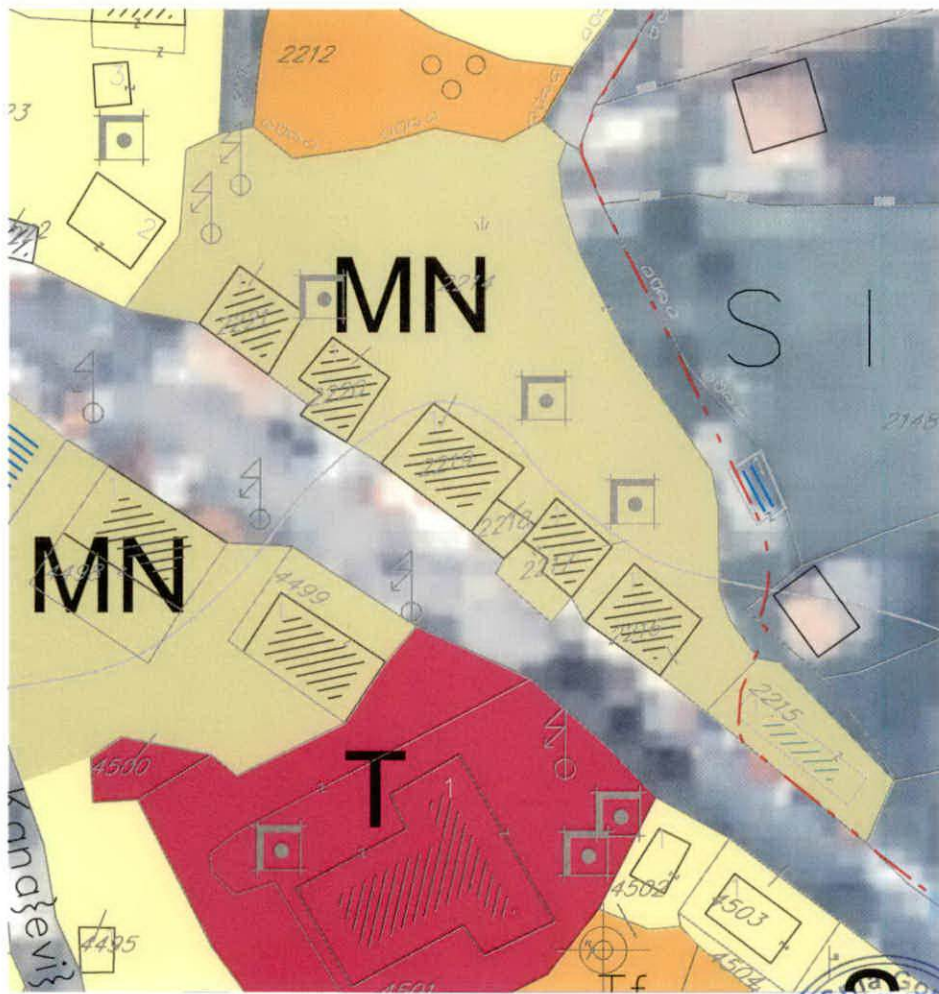
Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
Dio stranog društva JUGINUS MONT



Legenda:

	Granica planskog dokumenta
	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za mješovite djelatnosti
	Poljoprivredne površine
	Površine za školstvo
	Površine za zdravstvo
	Površine za industriju
	Površine za hotele
	Površine za groblje





CRNA GORA
OPŠTINA BAR



naziv planskog dokumenta :

PROSTORNO - URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BAR
**GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
NASELJA OSTROS**

- urbanističko-plansko rješenje -

Odluka o donošenju Prostorno - urbanističkog plana opštine Bar
(Sl.list Crne Gore - opštinski propisi br. 52/18)
Sekretar Skupštine opštine Bar Aleksandra Grabež

naručilac : Opština Bar
nosilac pripremnih poslova : Sekretarijat za uređenje prostora
V.d. Sekretara Nikoleta Pavičević

grafički prilog :

02

PLAN NAMJENE POVRŠINA

odgovorni planer:

Radmila Ostojić, dipl.inž.arh.

rukovodni tim:

Dr Dragiša Dabić, dipl.inž.arh.

Dubravka Pavlović, dipl.prostorni planer

Dragan Dedić, dipl.inž.arh.

radni tim:

Marin Krešić, dipl.inž.arh.

Saša Čudanov, dipl.inž.arh.

Marija Stanković, dipl.inž.arh.

razmjera :

1 : 5 000

2018. године

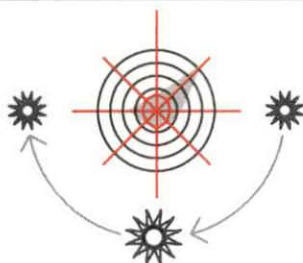


Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
Dio stranog društva JUGINUS MONT



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND URBAN & SPATIAL PLANNING OF SERBIA

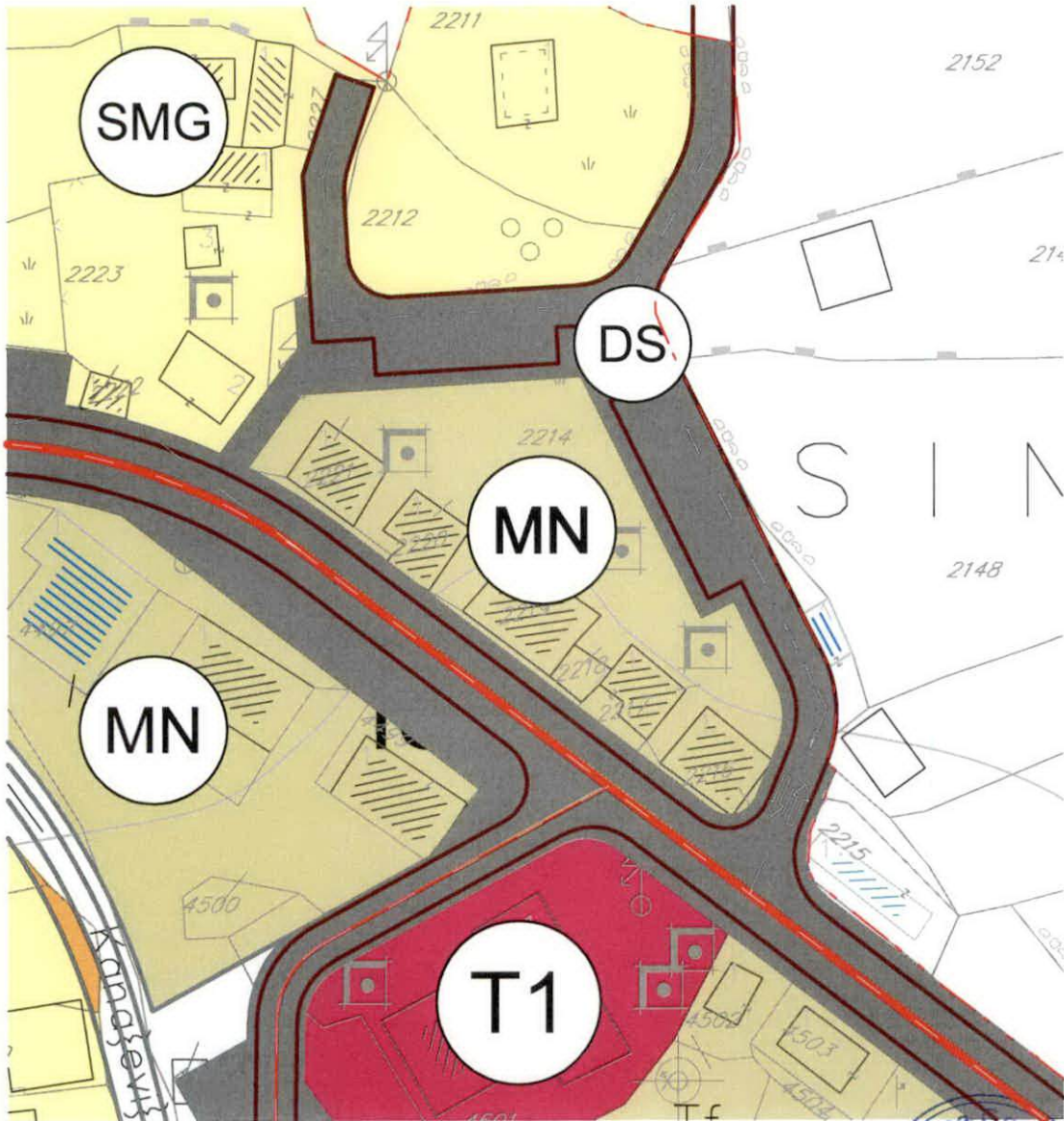




Legenda:

	Granica planskog dokumenta
	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za centralne djelatnosti
	Površine za mješovite djelatnosti
	Površine za školstvo
	Površine za zdravstvo
	Površine za industriju
	Površine za hotele
	Površine za saobraćajnu infrastrukturu
	Površine za groblje
	Parkovi (moguće proširenje groblja)
	Površine za infrastrukturu





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



naziv planskog dokumenta :

PROSTORNO - URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BAR

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE NASELJA OSTROS

- urbanističko-plansko rješenje -

Odluka o donošenju Prostorno - urbanističkog plana opštine Bar
(Sl.list Crne Gore - opštinski propisi br. 52/18)
Sekretar Skupštine opštine Bar Aleksandra Grabež

naručilac : Opština Bar
nosilac pripremnih poslova : Sekretarijat za uređenje prostora
V.d. Sekretara Nikoleta Pavičević

grafički prilog :

03

PLAN SAOBRAĆAJA SA ELEMENTIMA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE

odgovorni planer:

Radmila Ostojić, dipl.inž.arh.

rukovodni tim:

Dr Dragiša Dabić, dipl.inž.arh.

Dubravka Pavlović, dipl.prostorni planer

Dragan Dedić, dipl.inž.arh.

radni tim:

Marin Krešić, dipl.inž.arh.

Saša Čudanov, dipl.inž.arh.

Marija Stanković, dipl.inž.arh.

razmjera :

1 : 5 000

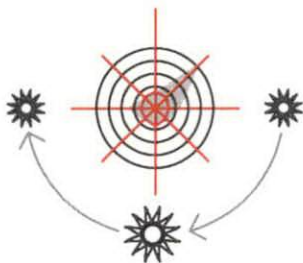
2018. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
Dio stranog društva JUGINUS MONT

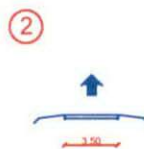
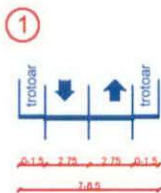


ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND URBAN & SPATIAL PLANNING OF SERBIA



Legenda:

-  Granica planskog dokumenta
-  Površine za saobraćajnu infrastrukturu
-  Planirane saobraćajnice
-  Trotoari
-  Osovine saobraćajnica
-  Biciklističke staze
-  Izletničke i planinarske staze
-  Planirani vodovod
-  Planirana kanalizacija
-  Postojeća nadzemni vod 35kV
-  Postojeća TS 35/10kV
-  Planirani nadzemni vod 35kV
-  Planirani optički kabal
-  Planirani komunikacioni element (telefonska centrala)





CRNA GORA
OPŠTINA BAR



naziv planskog dokumenta :

PROSTORNO - URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BAR
**GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
NASELJA OSTROS**

- urbanističko-plansko rješenje -

Odluka o donošenju Prostorno - urbanističkog plana opštine Bar
(Sl.list Crne Gore - opštinski propisi br. 52/18)
Sekretar Skupštine opštine Bar Aleksandra Grabež

naručilac : Opština Bar
nosilac pripremnih poslova : Sekretarijat za uređenje prostora
V.d. Sekretara Nikoleta Pavičević

grafički prilog :

04

PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

odgovorni planer:

Radmila Ostojić, dipl.inž.arh.

rukovodni tim:

Dr Dragiša Dabić, dipl.inž.arh.

Dubravka Pavlović, dipl.prostorni planer

Dragan Dedić, dipl.inž.arh.

radni tim:

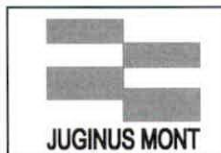
Marin Krešić, dipl.inž.arh.

Saša Čudanov, dipl.inž.arh.

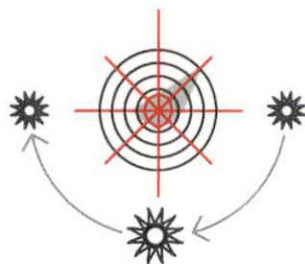
Marija Stanković, dipl.inž.arh.

razmjera :

2018. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
Dio stranog društva JUGINUS MONT



ZELENE POVRŠINE

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE



park (moguće proširenje groblja)

ZELENE POVRŠINE OGRANICENE NAMJENE



zelenilo poslovnih objekata



zelenilo za turizam (hoteli)



zelenilo individualnih stambenih objekata



zelenilo objekata mješovite namjene



zelenilo objekata prosvete



zelenilo objekata zdravstva

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



zelenilo industrijskih zona



zelenilo groblja



zelenilo infrastrukture



