


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: 07-332/24-873/3 Bar, 06.12.2024. godine</p>	
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, broj 012/24), Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 52/18) i podnietog zahtjeva Crkvene Opštine Crmnica - Virpazar, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje objekta na parceli/lokaciji - katastarska parcela broj 1746 KO Limljani, u Baru, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, u prostorno-funkcijskoj cjelini »C«, Područje Skadarskog jezera sa podcjelinama, podcjelina »C.2« Crmničko-krajinsko zaljeđe Skadarskog jezera, van GUR-a Barske rivijere, u Baru.</p> <p>Obzirom da u Prostorno-urbanističkom planu opštine Bar ne postoje numeričke katastarske podloge, predmetna lokacija će se grafički definisati u fazi izrade tehničke dokumentacije, nakon izrade geodetskog elaborata, a sve u skladu sa ovim urbanističko-tehničkim uslovima.</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Crkvena Opština Crmnica - Virpazar
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U svemu prema Izvodu iz Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar (grafički prilog »Namjena prostora – Postojeće stanje«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Napomena: Uvidom u list nepokretnosti i u kopiju plana utvrđeno je da na predmetnoj lokaciji postoje objekti (crkva i groblje), ukoliko se vrše intervencije na postojećim objektima, potrebno je da isti budu u cijelosti legalni.</p>	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcela odnosno lokacije	



Katastarska parcela broj 1746 KO Limljani, u Baru, nalazi se u prostoru predviđenim za - građevinski rejon seoskih naselja - sa pravima uređenja i izgradnje u PUP-u diferencirana po podcjelini C.2, van GUR-a Barske rivijere.

Posebna i zajednička pravila za sela, planinske punktove i izdvojene lokacije turističke izgradnje za koje je moguća izrada Urbanističkih projekata i Lokalnih studija lokacije, ili direktno sprovođenje pravila PUP-a.

Pravila se pretežno odnose na uređenje parcela i izgradnju objekata po mogućim urbanističkim projektima i lokalnim studijama lokacije, kao i po direktnim odredbama PUP-a, u građevinskim rejonima sela, izdvojenih lokacija i planinskih punktova utvrđenih PUP-om u podcjelinama A.3, A.4 i A.5 van GUR-a Barske rivijere, kao i u podcjelinama B.1, B.2, B.3 i C.2. Budući da za ove prostore nije predviđena izrada urbanističkih planova, pravila se odnose i na uređenje građevinskih rejona sela, u vidu okvirnih preporuka za opremanje javnim sadržajima, bruto gustine naseljenosti, osnovnu namjenu površina, sadržaje turističkog smještaja, očuvanje tradicionalnih naseljskih jezgra, komunalno opremanje i dr., od značaja za neposredne projekte i aktivnosti uređenja naselja, odnosno kao elementi za izradu mogućih urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacije nekih od naselja.

Pravila za sela, izdvojene lokacije i planinske punktove dijele se na posebna – specifična za podcjeline opštine i na zajednička za više podcjelina.

Posebna pravila za sela i izdvojene lokacije u podcjelinama A.3, A.4 i A.5 van GUR-a Barske rivijere i za sela u podcjelinama B.1, B.2, B.3 i C.2

5) Pravila za sela u podcjelini B.3 kao okviri za direktnu primjenu PUP-a i moguću izradu Lokalnih studija lokacije - Pravila uređenja za sela u Gornjoj Crmnici određena su prvenstveno prirodnim uslovima i resursima ove podcjeline (za autohtono voćarstvo i povrtarstvo, uz stočarstvo, domaću radinost i 267 zanatstvo, dijelom šumarstvo), od značaja za život i rad lokalnog stanovništva, a zatim pogodnostima za seoski turizam u širem zaljeđu jezera, posebno u naseljima bliže Virpazaru i uz staru magistralu za Petrovac (na motivima eko-proizvoda, lova, izletničko-planinarskih staza i dr.). Rekonstrukcijom i izgradnjom objekata, radi racionalnosti komunalnog opremanja i opremanja javnim sadržajima, težiće se ostvarivanju bruto gustine naseljenosti u okviru građevinskog rejona naselja od najmanje 40 jednovremenih korisnika/ha. U okviru tradicionalnih struktura naselja biće zastupljene sljedeće namjene: osnovni centralni javni sadržaji i manji sportsko-rekreativni tereni, mješovite namjene individualnog stanovanja, privatnog turističkog smještaja i tradicionalne individualne proizvodnje manjih kapaciteta, kao i izdvojene namjene proizvodnje većeg kapaciteta. Turistička sela Dupilo, Gornji i Donji Brčeli i Brijega i planirana su sa ponudom seoskog turizma, gdje je predviđena pretežno rekonstrukcija i adaptacija postojećih kuća za privatni smještaj, uz moguću izgradnju novih vikend kuća van ambijentalne cjeline Dupilo-Popratnica kao dobra kulturne baštine. Ova sela biće očuvana sa tradicionalnom morfologijom i ambijentima (posebno u centralnim jezgrima), uz uređenje javnih površina. Rekonstrukcija i eventualna novogradnja u funkciji stanovanja, lokalne privrede, turističkog smještaja i dr. moguća je i u drugim naseljima Gornje Crmnice (Trnovo, Tomići, Ovtočići, Utrg). U selima će biti podsticana izgradnja objekata proizvodnih zanata, domaće poljoprivredne i zanatske radinosti (proizvodnja etno-hrane iz stočarstva, povrtarstva i voćarstva, tradicionalni i novi zanati i dr.), uz plansku zaštitu životne sredine ograničavanjem dozvoljenih kapaciteta i adekvatnim rasporedom proizvodnih sadržaja. Manji kapaciteti ovih sadržaja biće locirani u okviru mješovite namjene stanovanja i individualnog turističkog smještaja, a veći kapaciteti na posebnim prostorima, odakle neće ugrožavati





ostale sadržaje (u odnosu na udaljenost, pravac dominantnih vjetrova i sl.).

Uvidom u list nepokretnosti broj 395 KO Limljani konstatovano je da se na predmetnoj parceli nalazi bogomolja i groblje, time je moguće graditi samo objekat koji će služiti u svrsi pomenute bogomolje i groblja.

U građevinskim rejonima sela, po pravilima PUP-a može se vršiti:

izgradnja javnog objekta do 100 m² neto površine i spratnosti P na udaljenosti do 2,5 m od susjeda. Minimalna parcela za novogradnju objekata je 5 ari.

U novogradnji objekata poštovaće se tradicionalni uzori izgradnje u arhitekturi (gabarit zgrade, nagib krova, fasadni otvori i dr.) i materijalima (pretežno lokalni kamen i dijelom drvo).

Zajednička pravila za sela i izdvojene lokacije u podcjelinama A.3, A.4 i A.5 van GUR-a Baske rivijere i za sela u podcjelinama B.1, B.2, B.3 i C.2

Pravila uređenja

- S obzirom da sela i izdvojene lokacije van GUP-a Bar iz 2007.g., uz uslov dobre saobraćajne povezanosti, gravitiraju odgovarajućim centrima (u podcjelini A.3 Baru, u podcjelini A.4 Starom Baru, u podcjelinama A.5 i B.1 Pečuricama, u podcjelini B.3 Virpazaru i u podcjelini C.2 Virpazaru, D. Murićima i Ostrosu) u kojima su planirani centralni sadržaji javnih službi i servisa, u centralnim zonama nastanjenih sela predviđeni su po pravilu samo sadržaji javnih servisa (trgovine, osnovnih zanatskih usluga i ugostiteljstva, pretežno sa etno-obilježjima), uz izuzetke nastanjenijih udaljenijih sela u podcjelinama B.1, B.3 i C.2, gdje su planirani i osnovni sadržaji nekih javnih službi (zdravstva, kulture i prosvjete).

- Nastanjena sela i izdvojene lokacije van GUR-a Barske rivijere biće opremljeni komunalnom infrastrukturom. Obnoviće se i rekonstruisati seoske ulice, a sva naselja će biti opremljena vodovodom (iz opštinskog vodovoda ili iz lokalnih izvora), elektroinstalacijama i telekomunikacijama. Kanalizacija naselja obezbjeđiće se separatnim kanalizacionim sistemima, a do njihove realizacije izgradnjom nepropusnih grupnih i pojedinačnih sengrupa sa organizovanim održavanjem i čišćenjem od strane komunalne organizacije. Zaštita naselja od bujica biće obezbjeđena mrežom otvorenih atmosferskih kanala. Naselja će biti pokrivena organizovanim sakupljanjem otpada. Minimalni uslov za otpočinjanje izgradnje i rekonstrukcije objekata u svim selima i na izdvojenim lokacijama je obezbjeđenje priključka na javni put i osnovno komunalno opremanje parcele (priključak na vodovod ili sopstveni izvor, propisni sengrup i priključak na elektroinstalacije). Seoska groblja zadržaću se na postojećim lokacijama, uz adekvatno uređenje, a za nova groblja će se, po potrebi, odrediti pogodne lokacije.

Pravila izgradnje

- Stambeni i ekonomski objekti mogu se transformisati u objekte turističkog smještaja, zanatstva i domaće radinosti, kao i u objekte javnih službi i servisa (posljednje četiri namjene uglavnom u prizemljima i suteranima). Napušteni objekti javnih službi će se obnoviti u javnoj funkciji, transformisati u turistički smještaj ili lokalnu proizvodnju.

- Moguća je obnova srušenih starih objekata (uz očuvane temeljne zidove) za privođenje namjeni pod istim uslovima kao za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih zgrada. U uslovima za novogradnju, rekonstrukciju i adaptaciju objekata poštovaće se vjerski i tradicionalni običaji lokalnog stanovništva.

- Pri izgradnji na terenima u nagibu, obavezno je kaskadiranje objekata, pod uslovom da zasecanje tla bude do maksimalne visine od 3,0 m.

- Rekonstrukcija i novogradnja biće motivisane odgovarajućim tradicionalnim uzorima arhitekture Primorja, planinskog područja Rumije, Crmnice i Krajine, uz



dominantnu upotrebu autohtonih materijala.

IV SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

1. SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE I RAZVOJNE DOKUMENTACIJE I ZA DIREKTNU PRIMJENU PLANA

Ruralna područja se uređuju prema pravilima/smjernicama kroz izradu detaljnih rješenja ili na osnovu direktnih smjernica PPPN za OP, PPPN NPSJ i PUP-a za pojedinačne objekte saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i za objekte suprastrukture prema odeljcima 1.1.3. i 1.1.4., poglavlja 1. glave IV PUP-a.

Moguća izrada Urbanističkih projekata i Lokalnih studija lokacije, i direktna primjena PUP-a za sela, planinske punktove i izdvojene lokacije turističke izgradnje za koje nije predviđena izrada urbanističkih planova

Za sela, planinske punktove i izdvojene lokacije turističke izgradnje (po inicijativama investitora, uz područje GUP-a) za koje nije predviđena izrada urbanističkih planova, planirana je moguća izrada Urbanističkih projekata i Lokalnih studija lokacije (sa ili bez strateških procjena uticaja na prirodu i životnu sredinu i studija zaštite kulturne baštine), ili direktno sprovođenje pravila PUP-a.

Uvidom u list nepokretnosti broj 395 KO Limljani konstatovano je da se na predmetnoj parceli nalazi bogomolja i groblje, time se trebaju poštovati i sljedeći uslovi:

Zadržaće se i naturalno urediti postojeća groblja.

Ljudska groblja


Pod objektima na grobljima podrazumevaju se: grobne parcele; grobna mjesta; kapele (boksovi) za umrle; prilazni put, kolske i pješačke saobraćajnice i pješački trg; drugi objekti (verski, sale za parastose, ekonomski, prodavnice cveća i pogrebne opreme i drugi objekti za vršenje pogreba; zelene površine; ograda groblja.

Minimalni sadržaj za seoska i druga mala groblja obuhvata: grobne parcele sa grobnim mjestima, prilazni put, kolske i pješačke saobraćajnice. Ostali sadržaji određuju se prema veličini, potrebama i mogućnostima naselja.

Pravila gradnje za navedene objekte na grobljima su: oblik i veličina grobnih parcela određuju se na osnovu prostornih uslova i funkcionalnih zahtjeva; vrsta i dimenzije grobnih mjesta određuje se na osnovu opštinske "Odluke o sahranjivanju i grobljima "; minimalna širina pješačkih staza koje dele grobne parcele je 1,20 m; prilazni put i kolske saobraćajnice dimenzionišu se prema kategoriji puta i rangu naselja, s tim što je minimalna širina kolovoza 5,0 metara (izuzetno minimum 2,5 metra za seoska groblja kada se prilaz utvrđuje preko poljskog, odnosno nekategorisanog puta);

Gabarit, veličina i položaj kapele i drugih objekata određuju se prema prostornim mogućnostima, funkcionalnim zahtjevima (povezivanja za kolski i pješački saobraćaj), rangu i potrebama naselja; u slučaju kada se groblje graniči sa stambenim parcelama, prilikom određivanja položaja grobnih parcela na neizgrađenom dijelu groblja, ivica parcele mora biti udaljena minimalno 25,0 m od najbližeg postojećeg ili planiranog stambenog objekta; prostor između grobne parcele i granice groblja ima karakter zaštitnog zelenog pojasa i mora se ozeleniti visokom vegetacijom; ograda groblja prema javnom putu i neizgrađenom zemljištu je transparentna, sa visinom kao za stambene ili industrijske objekte, s tim da se omogućuje i formiranje "žive" ograde; ograda na granici groblja prema stambenim objektima je zidana, pod uslovom da ne ugrožava osunčavanje stambenih objekata.



7.2.	Pravila parcelacije
	<p>U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.</p> <p>Članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) propisano je sledeće:</p> <p>»Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.</p> <p>Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.</p> <p>Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.</p> <p>Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističkotehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.«</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<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), smjernicama iz „Nacionalne strategije za vanredne situacije“ koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti, Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list CG«, br. 79/04), 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>Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.</p> <p>Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS.</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.</p> <p>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 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), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16 i 73/19), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. Poštovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list CG«, br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. 3. Slučajna otkrića: Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, 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



	V
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	<p>U svemu prema Izvodu iz Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova i u skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.</p> <p>Priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.</p>
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p><u>Elektroenergetska infrastruktura:</u></p> <p>Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.</p> <p>Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	<p>U svemu prema Izvodu iz Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, izdatom od strane ovog Sekretarijata i u skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1. Priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivremeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistač, shodno sledećim uslovima:</p> <p>I. Otpadne vode iz objekta, tretirati ekološkim bioprečistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan. Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08, 9/10, 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> <p>II. 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 predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu. Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom. Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren. Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti eksplozivni.</p>




	Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje. Jamu locirati tako, da je minimalno 3 m udaljena od objekta. Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se dešava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	U svemu prema izvodu iz Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova i u skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz 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 raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. <p>Obaveza je investitora da poštuje propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.</p> <p>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/;</p> <p>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.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.</p>
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o





	<p>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> <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 nepohodni za seizmičku sigurnost objekta.</p> <p>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.</p>	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	katstarska parcela broj 1746 KO Limljani
	Površina urbanističke parcele	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Maksimalna spratnost objekata	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Maksimalna visinska kota objekta	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U skladu sa posebnim i zajedničkim pravilima datim u tački 7, poglavlje 7.1.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15).
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.

Crna C
baniza
* 1991

23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik I: mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.
24		potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta. U nedostatku tehničkih sredstava navedeni prilozi nijesu dati u određenoj razmjeri - Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	

1
2
3

4
5
6
7
8
9
10



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-332/24-873/3
Bar, 06.12.2024. godine

IZVOD IZ PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BAR

Za lokaciju definisanu kat. parc. broj 1746 KO Limljani
u zahvatu građevinskog rejonu seoskih naselja.



Samostalni savjetnik I,
mr Ognjen Leković
dipl.ing.arch.

1000
1000
1000
1000

CRNA GORA
OPŠTINA BAR



naziv planskog dokumenta :

**PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE BAR**

- prostorno-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 :

03

**NAMJENA PROSTORA
- PLAN -**

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.

planer - sektorski specijalista:

Dubravka Pavlović, dipl.prostorni planer

razmjera :

2018. godine

: 25 000



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 SERBA

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower-left quadrant of the page.

LEGENDA

Granice

	Državna granica		Sektori
	Granica opština		Granica Gur-a Bara
	Granica katastarske opštine		Granica NP Skadarsko jezero
	Granica naselja		Granica parka prirode Rumija (predlog)
	Granica zahvata PPPN OP		Linija odmaka 100m
	Unutrašnje morske vode		Pojas između 100 i 1000m namjena turizam
	Granica Morskog dobra		Linija odmaka 1000m

Mreža naselja

	Centar regionalnog značaja /Bar-Ulcinj/
	Značajni lokalni centar /Sutomore i Virpazar/
	Lokalni centar /Ostros /
	Primarno seosko naselje

NAMJENA POVRŠINA

	Postojeća izgrađenost
	1. Površine naselja
	2. Površine za turizam
	3. Mješovita namjena
	4. Industrija, skladišta, radne zone

Detaljna razrada za zonu Luke Bar iz PPPN za obalno područje

2a. Turističke zone prema indikatorima od D1 - D5

	Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
	Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3
	Zone u ruralnim područjima - D4
	Ostale turističke zone - D5

I, II, III, — 2b. Lokacije za ruralni razvoj

2c. Turistička-ekološka zona

*Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju:

Bar
23. Dobre Vode
24. Ckla

5. Površine za sport i rekreaciju

	Lokacije za golf terene (prema strategiji)
	Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)
	Površine za sport i rekreaciju
	Internacionalni ronilački centar

6. Površine za industriju i proizvodnju

Površine za industriju i proizvodnju

12. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja

	Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (Deponije Možura)
	Površine za potrebe odbrane Lokacije: II Vrsuta (Bar) III Streljište Bigovica (Bar) IV Kasarna "Pero Četković" (Bar) V Crni Rt (Bar) VI dio Luke (Bar) VII Dom vojske (Bar)



Oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž - preoblikovanje PO







Koncesiona područja
Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja

	3a "Haj-Nehaj" Najšići - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3b "Veji Zabio" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3c "Goran" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3d "Kaleš" - TG kamen /Kotor/ koncesiono područje
	3e "Todorov krš" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3f "Možura - Orlovo" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3g "Volujica" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
	3h "Bijelo Polje" Crmnica - bentonita /Bar/
	3i "Bijela šuma" Crmnica - bentonita /Bar/
	3j "Vukčič" - AG (ukrasnog) kamena /Bar/
	3k "Brijeg" - dolomita /Bar/
	3l "Crni krš" - pojava vulkanita /Bar/
	3m "Veja Gorana" - pojava TG kamena /Bar/

	Granica cjelina i podcjelina opštine
A	Barska rivijera / područje GUP-a Bara sa proširenjem A.1 Čanj - Mišići A.2 Sutomore A.3 Bar A.4 Stari bar A.5 Pečurice
B	Srednje brdsko-planinsko područje opštine B.1 Mrkovsko polje - Gorana B.2 Šire područje Rumije B.3 Gornja Crmnica
C	Skadarsko jezero C.1 NP Skadarsko jezero C.2 Crmničko - Krajinško zaleđe Skadaraskog jezera / zaštitna zona Nacionalnog parka
	Generalna urbanistička rešenja u PUP-u - smjernice za urbanističku razradu (PGR, detaljna urbanistička rješenja i urbanističke projekte) (Barska rivijera/područje GUP-a Bara, Virpazar - DSL Virpazar, Ostros, Donji Murići, Gornji šestani, Sozina)
	Razrada detaljnim urbanističkim planovima, detaljnim urbanističkim rješenjima i urbanističkim projektima - naselja u podcjelini C.1 i lokaliteti na Sutormanu
	Izdvojene lokacije za turističku izgradnju u cjelini A sa pravilima uređenja i izgradnje u PUP-u
	Gravevinski regioni seoskih naselja (obuhvataju gravevinsko i negravevinsko zemljište)
	Planirani režimi prema PPN za obalno područje
	Obalni odmak od 100m od obalne linije
	Izgrađena obala odmak od 100m može primijeniti
	Moguća adaptacija odmak zbog naslijeđenih prava
	Moguća adaptacija u okviru urbanističkih kriterijuma
	Bez adaptacije
	Linija odmaka 1000m od obalne linije
	Pojas između 100 i 1000m moguća namjena turizam










7. Poljoprivredne površine

-  Intenzivne poljoprivredne površine (obrađivo zemljište)
-  Posebna područja poljoprivrede (očuvanje kulturnog naslijeđa i karaktera predjela)
-  Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište sa izvjesnim ograničenjima)
-  Lokacija za marikulturu




8. Šumske površine

-  Šumske površine
-  Park šume

9. Vodne površine































-  Površina unutrašnjeg mora
-  Površina teritorijalnog mora
-  Površina epikontinentalnog pojasa
-  Solišta i solane
-  Zasljanjene vode ušća za rijeke koje se ulivaju u more
-  Jezera
-  Rijeka

10. Ostale prirodne površine

-  Ostale prirodne površine
-  Stijenovite obale (grebeni, stijene, garig)
-  Plaže

11. Površine tehničke infrastrukture

Elementi transportnog sistema

-  Autoput
-  Autoput - alternativna trasa
-  "Brza saobraćajnica" - planirana
-  Magistralni put
-  Magistralni put - planirani
-  Regionalni put
-  Regionalni put - planirani
-  Lokalni/opštinski put
-  Lokalni/opštinski put - planirani
-  Ostali putevi/staze
-  Eurovelo 8
-  Željeznička pruga
-  Željeznička pruga - planirana
-  Žičara - planirana
-  Koridor za postplanski period
-  Denivelisana raskrsnica
-  Aerodrom
-  Stalni granični pomorski prelaz
-  Istočno Jadranski plovni put
-  Međunarodna luka
-  Marina
-  Sidrište
-  Kruzer terminal
-  Terminal integralnog transporta
-  Pristan
-  Benzinska pumpa - postojeća
-  Autobuska stanica
-  Željeznička stanica
-  Vjetroelektrane
-  Potencijalne lokacije za vjetroelektrane



1

