



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove  
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-dj-352-64  
Bar, 11.04.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu **Račić Zorana** iz Bara, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), čl. 165 ZUP-a i DUP-a »Topolica I«- izmjene i dopune (»Sl. list CG« - opštinski propisi, broj 32/09), izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

1. **IZDAJU SE** urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli **br. 5, grupacija III**, u zoni »F«, po DUP-u »**Topolica I**« - izmjene i dopune, u Baru.

2. **Namjena objekta: Stambeni objekat.**

DUP-om »Topolica I« - izmjene i dopune, na grupaciji III postojećih objekata broj F-14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25, planirane su sledeće intervencije:

- \*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.
- \*\* Planirano je pretvaranje stambenih prostora u prizemlju objekta u poslovni prostor.
- \*\* U prizemlju je planirana dogradnja na Lameli-14, a na Lameli-18 proširenje frizerskog salona, sa obezbeđenjem prolaza kroz pasaž.
- \*\* U ulici 24.Novembra br.10, zatvoriti pasaž širine 80 cm.
- \*\* Na Lameli-20, prema zahtjevu Mrgudović Mileva, belevaru 24.Novembar, omogućiti proširenje stanova na račun terasa, po

Tehnička dokumentacija za rekonstrukciju, mora obuhvatiti čitav objekat, grupaciju objekata, a najmanje jednu lamelu.

3. **Gabarit objekta:**

- postojeća površina prizemlja	4.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	38.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	3.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	42.400,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	48-60
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

**Predmet rekonstrukcije je stan u prizemlju objekta broj »F-19«. Rekonstrukciju planirati u postojećim gabaritima objekta, a sve u skladu sa Izvodom iz DUP-a "Topolica I"- izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čini sastavni dio ovih uslova.**

**4. Građevinska i regulaciona linija, orientacione i nivelacione kote objekta:** Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čini sastavni dio ovih uslova i u skladu sa postojećem stanjem objekta.

Uslovi za izgradnju nastresnica:

Izradu nastresnica iznad ulaza u objekte i poslovne prostore u prizemlju objekata je moguće uraditi u skladu sa ovim planom.

- Uslove, kao i odobrenje za rekonstrukciju fasada i izgradnju nastresnica će izdavati nadležni organ lokalne samouprave, Sekretarijat za Uredjenje prostora, u skladu sa ovim planom, postojećim stanjem objekta i lokacije i vazecim zakonskim propisima.
- Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.
- Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.
- konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 2,40 m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4,0 m.
- Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele niti smiju zalaziti u javnu površinu.

Projektovanjem nastresnica sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskih prava i provjere sa dokazom konstruktivne stabilnosti. Tehnička dokumentacija za izradu nastresnica kao i odobrenje za izgradnju, treba da obuhvate jednu lamelu i čitav objekat, a u posebnim slučajevima je moguće i manje zasebne fizičke i namjenske cjeline.

Uslovi za izgradnju izloga:

Izradu izloga na poslovnim prostorima u prizemlju objekata je moguće uraditi u skladu sa ovim planom.

- Uslove, kao i odobrenje za rekonstrukciju fasada i izgradnju izloga će izdavati nadležni organ lokalne samouprave, Sekretarijat za Uredjenje prostora, u skladu sa ovim planom, postojećim stanjem objekta i lokacije i vazecim zakonskim propisima.
- Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.
- Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.
- Građevinski elementi, izlozi lokala, poslovnih prostora, na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada do 0,30 m, po cijeloj visini prizemlja.
- Građevinski elementi, konzolne reklame poslovnih prostora i sl. na visini iznad 4,0 m, mogu preći građevinsku liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada do 1,0 m, po cijeloj visini iznad prizemlja objekta.
- Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele niti smiju zalaziti u javnu površinu.

Projektovanjem izloga sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskih prava i provjere sa dokazom konstruktivne stabilnosti. Tehnička dokumentacija za izradu izloga kao i odobrenje za izgradnju, treba da obuhvate jednu lamelu i čitav objekat, a u posebnim slučajevima je moguće i manje zasebne fizičke i namjenske cjeline.

5. **Arhitektura i materijali, krov i krovni pokrivač:** Sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskog prava. Fasadne površine obraditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.
6. **Meteorološki podaci:** Područje zahvaćeno DUP-om «Topolica I» - izmjene i dopune nalazi se u zoni modifikovane klime mediterana čije su karakteristike umjerena godišnja ljetnja i zimska temperatura vazduha sa malim temperaturnim kolebanjima tokom dana, srednja vlažnost i veoma intezivna godišnja i dnevna osunčanost. Srednja godišnja temperatura iznosi 15,6°C, srednja ljetnja temperatura je 23,4°C, dok srednja zimska iznosi 8,3°C. Prosječne godišnje padavine iznose 1.400 mm, srednja godišnja vlažnost vazduha 70%, intenzivna insolacija, prosječno 7 časova dnevno. Vjetrovitost: izraženi vjetrovi su hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.
7. **Inženjersko geološke i hidrološke karakteristike:** Prostor plana karakteriše ravnomjernost geološkog sastava, sa visokim nivoom podzemnih voda, koja se javlja na jedan metar od površine terena. Za potrebe projektovanja i izvođenja objekta, vršiti geomehanička ispitivanja terena, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93).
8. **Seizmički uslovi:** Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Očekivane vrednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g. Projektovanjem rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta, izvršiti potrebnu provjeru stabilnosti, sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekata. Rekonstrukcijom objekta ne ugroziti stabilnost cijelokupnog objekta.
9. **Uslovi od interesa za odbranu:** Prilikom mjera zaštite definišu se potrebe i uslovi zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti a u skladu sa Zakonom o odbrani ("Sl. list RCG", br. 47/07, "Sl. list Crne Gore", br. 86/09, 88/09, 25/10).
10. **Zaštita životne sredine:** Projekat spada u grupu onih za koje nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11).
11. **Uslovi i mjere zaštite od elementanih nepogoda i drugih većih nepogoda:** 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).
12. **Priključci objekta na javnu saobraćajnicu i uslovi za parkiranje odnosno garažiranje:** U svemu prema izvodu iz DUP-a «Topolice I» - izmjene i dopune.
13. **Priključci na objekte infrastrukture:** U svemu prema izvodu iz DUP-a «Topolice I» - izmjene i dopune. Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.
- Elektroenergetska infrastruktura:** Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
  - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
  - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
  - Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.
- Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

- 14. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:** U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti («Službeni list CG», br. 10/09).
- 15. Organizacija gradilišta:** Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice /kolse i pješačke/, javne površine ne koristiti za odlaganje materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja gradilišta.
- 16. Uslovi za racionalnu potrošnju energije:** Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
- 17.** U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: zaštite od požara, zaštite od buke, termotehničke zaštite objekta i zaštite zagađenja zemljišta i vazduha i projektom predvidjeti sve potrebne zaštite.
- 18.** Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi kompletnu dokumentaciju iz čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Reviziju tehničke dokumentacije izvršiti u skladu sa navedenim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. List CG» br. 81/08).

**Napomena:** *Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole potrebno je da se u »G« listu upiše zabilježba prava iz Ugovora zaključenog sa upravnikom zgrade, a u vezi izvođenja predmetne rekonstrukcije.*

**PRILOZI:** - Izvod iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;  
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar, br. 1733 od 04.04.2014. godine;  
- Tehnički uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost – Podgorica;

**DOSTAVITI:** Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

Obradio:  
**Samostalni savjetnik II**  
Branko Orlandić  
dipl.ing.arh.

*Orlandić Branko*

Pomoćnik Sekretara  
Suzana Crnovršanin  
dipl.ing.arh.

*S Crnovršanin*

