



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-330  
Bar, 19.01.2015. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Radović Margareta iz Bara, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a »Zelen« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 40/12), izdaje

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 106a, po DUP-u »Zelen«.

### **1. Osnovni podaci:**

**Podnosilac zahtjeva:** Radović Margareta iz Bara.

**Lokacija:** DUP »Zelen«, na području Opštine Bar, urbanistička parcela br. 106a.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

**2. Namjena objekta: Centralne djelatnosti ( CD) -poslovno-komercijalni sadržaji\_ ovaj vid centralnih djelatnosti planiran je u okviru urbanističkih parcela čija je to pretežna namjena, formirani su u blizini pruge na propisnoj udaljenosti od 25 m kako i nalaže Zakon o željeznici, osim u slučaju kada je objekat u funkciji željeznice i uz njihovu saglasnost se može naći na manjoj udaljenosti od željezničkog kolosjeka, a u funkciji su lokalne opskrbe naselja. U okviru ovog sadržaja moguće je organizovati sve vidove komercijalnih i uslužnih djelatnosti, pod uslovom da ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, i da su izvedeni u skladu sa odgovarajućim propisima i standardima za svaku od djelatnosti.**

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko - tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).

**3. Gabarit objekta:** Centralne funkcije su klasifikovane prema značaju i uticaju u prostoru. Optimalna klasifikacija centralnih funkcija u skladu sa sistemom naselja u Opštini je sledeća:

udruženja građana i nevladine organizacije,	zdravstvo i socijalna zaštita,
političke stranke i druge organizacije,	Uprava, pošta, banka i slično
vjerske zajednice	saobraćajne usluge,
trgovina i ugostiteljstvo.	komercijalne i druge usluge,
sport, rekreacija, zabava i odmor,,	trgovina i ugostiteljstvo.
prosvjeta (obrazovanje, školstvo),	
kultura, umjetnost i tehnička kultura,	

- Novi objekti će se rješavati u okviru urbanističke parcele na osnovu smjernica datih Planom.
- Minimalno rastojanje objekta od granice susjedne parcele iznosi 4 m čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).
- Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta, Ista se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.
- Veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata u zoni centralnih funkcija je min 600 m<sup>2</sup>. . Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće da parcele za gradnju, budu i manje površine (~ 300 - 500 m<sup>2</sup>).
- Kod izdavanja urbanističko tehničkih uslova osnovni pristup je da jedna, više ili dio katastarskih parcela čini urbanističku parcelu, koja je namjenjena za izgradnju objekta pod uslovom da ima obezbijeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice.

Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele.

- Planirani koeficijent je dobijen na osnovu analize predmetnog prostora a u skladu sa datim smjericama GUP-a, tako da dati parametri iznose **Kiz = 2,0 a Si = 50%**.
- Max spratnost objekta iznosi 7 etaža. Pod etažama se podrazumijvaju suteran i sve etaže iznad suterena.

Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti.

Broj urb. parcele	Površina urb. parcele	Postojeća zauzetost pod objektima	Planirani index zauzetosti	Postojeć i BGP	Planirani BGP	max spratnost	namjena	broj smjestajnih jedinica	broj zaposlenih	broj korisnika
UP106a	610	0	305	0	1707	6	centralne funkcije	34	34	0

- Visina prizemlja objekata mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima.
- Potreban broj parking mjesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, podzemnim garažama, javnim parkinzima (detaljnije obrađenim u dijelu Saobraćaj-planirano stanje, poglavlje "Parkiranje"). U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranja je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih



parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u u zahvatu Plana. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine ukoliko postoji takva odluka (npr. učešće u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže, i dr).“

- Princip uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela namjenjenih centralnim funkcijama je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- Rešenjem pješačkih komunikacija omogućiti nesmetano kretanje invalidnih lica, kao i njihov pristup planiranim objektima.
- Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

**4. Konstruktivni sistem** projektovati tako da dodatna opterećenja ne ugroze stabilnost cjelokupnog objekta. Potrebno je obezbijediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

#### **5. Arhitektura i materijali:**

- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta.
- Pri izgradnji stambenih objekata preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci i grilje, kanalica, tremovi, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase i drugo.
- Preporučuje se izgradnja kosih krovova maksimalnog nagiba 23%, dvovodnih ili razuđenih
- 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.
- Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, “potopljenim u svjetlost” kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.
- Pri izgradnji objekata turističkog kompleksa preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drvo, kao i elementi koji oslikavaju mediteranski izgled i boje.
- Preporučuje se izgradnja razuđenih ravnih krovova u vidu ozelenjenih krovnih terasa sa adekvatnim sadržajima za boravak na otvorenom.
- Takođe treba prilikom projektovanja objekata predvideti obnovljive ekološke izvore energije.
- Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata uz primjenu novih tehnologija koje garantuju uštedu energije i ne utiču štetno na okolinu i ljudsko zdravlje.

**6. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:** Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;

- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi;

- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim kerklazima i armirane zidarije različitog tipa;

- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragma (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platinama;

- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;

- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama;

- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema.

Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunu (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja;

- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

**7. Građevinska i regulaciona linija :** U svemu prema izvodu iz DUP-a "Zelen. U grafičkom prilogu „Regulacija i nivelacija” date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 2,5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama)

Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

U okviru turističkog stanovanja srednjih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

**8. Nivelacione kote objekata:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Zelen«.

Izgradnja podruma je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao površine podruma, i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele uz poštovanje zadatih građevinskih linija. Ukoliko je

krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

**9. Priklučci na infrastrukturnu mrežu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Zelen«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i TK infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija« i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( u prilogu).

**Elektroenergetika:** Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka ze priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 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.

**10. Priklučci na gradsku saobraćajnicu:** U svemu prema izvodu iz DUP-a »Zelen«, grafički prilog Saobraćaj.

**11. Uslovi za parkiranje vozila:** Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža. U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranja je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u u zahvatu Plana. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine (npr.učešće u izgradnji javnih parkirališta,javne garaže, i dr).

Tačan broj potrebnih i nedostajućih parking mjesta za svaki objekat biće određen uz poštovanje normativa od 1,1 PM po stanu , jedno parking mjesto na 30 do 50 m2 djelatnosti i 20 PM na 1000 m2 BGP hotelsko-turističkog objekta.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvored, uvek kada uslovi terena to dopuštaju.


Predlog konstrukcije parkinga od strane obrađivača:

- d= 10 cm - betonske raster ploče beton-trava - kolovozni zastor
- d= 5 cm - međusloj od peska
- d= 15 cm - granulirani šljunak / tampon - donji noseći sloj I
- d= 30 cm - ukupna debljina.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, raditi je u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži , a garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične(sa rampama) ili mehaničke(sa liftovima). Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- 1)kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
- 2)prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene
- 3)za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.



Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG, br. 31/05“).

**12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:** Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika i svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine.. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

Uz samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje. Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.

Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.

Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

Kako se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i izdavanje soba i apartmana, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima, kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 20% od ukupne površine parcele.

S obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

Predviđa se sadnja travnjaka, perena, sezonskog cvijeća, niskog grmlja i drveća visine do 2 m, prema projektu hortikulture.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 80 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline.

**13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:** Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u predhodnim tačkama, vezano za infrastrukturu i pejzažnu arhitekturu. Obrada površina partera mora odgovarati namjeni.

Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a »Zelen«.



#### **14. Meteorološki i klimatski podaci:**

Područje zahvaćeno DUP-om »Zelen« nalazi se u zoni modificirane mediteranske klime čije su karakteristike blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća.

Srednja godišnja temperatura vazduha u okviru opštine Bar kreće se između 8° C na visinama preko 1200 mnv do 16°C na 1 mnv kraj morske obale. Tereni oko 300 do 400 metara visine imaju srednju godišnju temperaturu od 14°C, temperaturu od 12°C imaju tereni između 600 i 700 mnv i od 10°C tereni preko 1000 mnv.

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u uskom priobalju Jadranskog mora ima vrijednost od oko 70%.

Nalazeći se na krajnjem južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće preko 2500 časova ili prosječno dnevno oko 7 časova.

U primorskom dijelu opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

#### **15. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:**

Litološki sastav i osnovna svojstva inženjersko geološkog kompleksa obuhvaćenog DUP-om Zelen su sledeći:

U površinskom sloju kompleksa debljine 5 -15m zastupljene su nevezane i poluvezane stijene kvartarne starosti, dok su na većim dubinama (osnovna stijena) krečnjaci, rožnjaci i fliš.

Na dijelu označenom sa C1n i C2n zastupljena je pretežno sitna drobina krečnjačkog, manjerožnjačkog i pješčarskog sastava sa velikom količinom gline. Gline su različite: sive do smeđe te su im i inženjersko geološka svojstva različita i zavise od sastava položaja na terenu itd. Vodo propusnost je slaba.

Prirodna zapreminska težina ovog tla je 18-21 kN/m<sup>3</sup>, ugao unutrašnjeg trenja 15-25°, a kohezija 0-10kN/m<sup>2</sup>, sa dopuštenim opterećenjem tla ispod temelja objekata 150-250 kN/m<sup>2</sup>.

Dio kompleksa označena sa N sastoji se od krupnozrnih deluvijalnih i proluvijalnih breča karbonatnog sastava vezanih karbonatnim i u manjoj mjeri glinenim vezivom, sa vrlo velikim blokovima krečnjaka dobre nosivosti. Vodopropusnost je dobra. Zapreminska težina je 19-21 kN/m<sup>3</sup>.

Dio označen sa C2 čine aluvijalni glinovito šljunkoviti sedimenti gline, zaglinjeni šljunkovi i pjeskovi sa prašinom i sitnom drobinom koji se međusobno mijenjaju i isklinjavaju. Vodopropusnost je slaba. Geotehničke osobine su vrlo promjenljive po vertikali i horizontali. Zapreminska težina je 18,3-23,0 kN/m<sup>3</sup>, ugao unutrašnjeg trenja 13,0-29,0°, kohezija je 30-24kN/m<sup>2</sup>. dopuštena nosivost je od 100-200 kN/m<sup>2</sup>.

Priobalni pojas kompleksa, koji je manje ili više ugrožen morskim talasima, čine morski šljunkoviti pjeskoviti sedimenti i krečnjačke stijene.

Teren obuhvaćen DUP-om Zelen (osim dijela označenog sa C2) je u okviru šireg kompleksa pokrenut. Djelovi označeni sa N i C2n su aktivna klizišta.

Povoljnu okolnost predstavlja prolazak željezničke pruge i magistralnog puta iznad naselja te su klizišta pod kontrolom, osiguravaju se i vrši zaštita od voda.

Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

Podzemne vode se ponegdje javljaju u vidu zbijenih izdani i nisu blizu površine terena osim na dijelu označenog sa C2 (uz potok Braća) gdje se mogu javiti na 1-1,5m od površine terena.

**16. Mjere zaštite:** Poštovati Zakon o životnoj sredini ( »Sl. list CG«, br. 48/08, 40/10 i 40/11 ) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

**17. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu:**

S obzirom na visoku seizmičnost prostora, pri projektovanju i izvođenju objekata moraju se uzeti u obzir slijedeće preporuke:

- Način fundiranja treba birati u skladu sa rezultatima geomehaničkih istraživanja i projektnih faktora seizmičnosti.
- Pri odabiru konstruktivnog sistema, prednost treba dati krućim, manje fleksibilnim sistemima sačinjenim od armirano-betonskih zidova i skeleta ukrućenih zidovima ili jezgrima od armiranog betona koji preuzimaju horizontalnu seizmičku silu. Skeletni sistemi bez zidova za ukrućenje nisu poželjni.
- Bez obzira na izbor konstrukcije, tavaničnim konstrukcijama treba posvetiti posebnu pažnju. One moraju biti monolitne, odnosno sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na nenoseće elemente.

**18. Uslovi za racionalno korišćenje energije:**

Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :


- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju,
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

**19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:**

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13).





**20. Organizacija gradilišta:** Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

**21.** Projektant je obavezan da se pridržava Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i Pravilnika o načinu izrade razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG«, br. 23/14).

**22.** Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu 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, 39/13 i 33/14). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m<sup>2</sup> sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta (»Sl. list CG« br. 30/14 i 32/14).

**Napomena:** Katastarska parcela br. 2308/2 KO Sutomore, nalazi se u sastavu urbanističke parcele br. 106a, po DUP-u »Zelen«.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz **DUP-a »Zelen«** u razmjeri R\_1:1000, br. 032-07-352/14-330 od 19.01.2015. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 5183 od 11.09.2014. godine;
- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost;

**Dostavljeno:** Podnosiocu zahtjeva i a/a.

**Samostalni savjetnik,**  
Branko Orlandić  
dipl.ing.arh.

*Orlandić Branko*

**Pomoćnik Sekretara,**  
Suzana Crnovršanin  
dipl.ing.arh.

*Scnovršanin*

**Sekretar,**  
Đuro Karanikić  
dipl.ing.grad





Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-330  
Bar, 19.01.2015.godine

**IZVOD IZ DUP-a »ZELEN«**

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 106a.

Samostalni savjetnik,  
**Branko Orlandić,**  
dipl. ing. arh.  
*Orlandić Branko*

Sekretar,  
**Đuro Karanikić,**  
dipl. ing. građ.



Legenda:



granica plana



mješovita namjena



površine javne namjene



površine ostale i komunalne infrastrukture i objekta



namjena turistička naselja



željeznička pruga



namjena centralne djelatnosti



koridor magistralnog puta



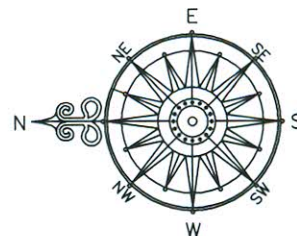
kolsko-pješačke površine



pješačke površine



zaštitni koridor željezničke infrastrukture 25 m



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:

Datum:  
Novembar 2012

# 8

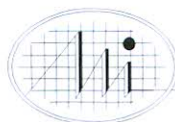
## PLAN NAMJENE POVRŠINA

razmjera:

R 1:1000

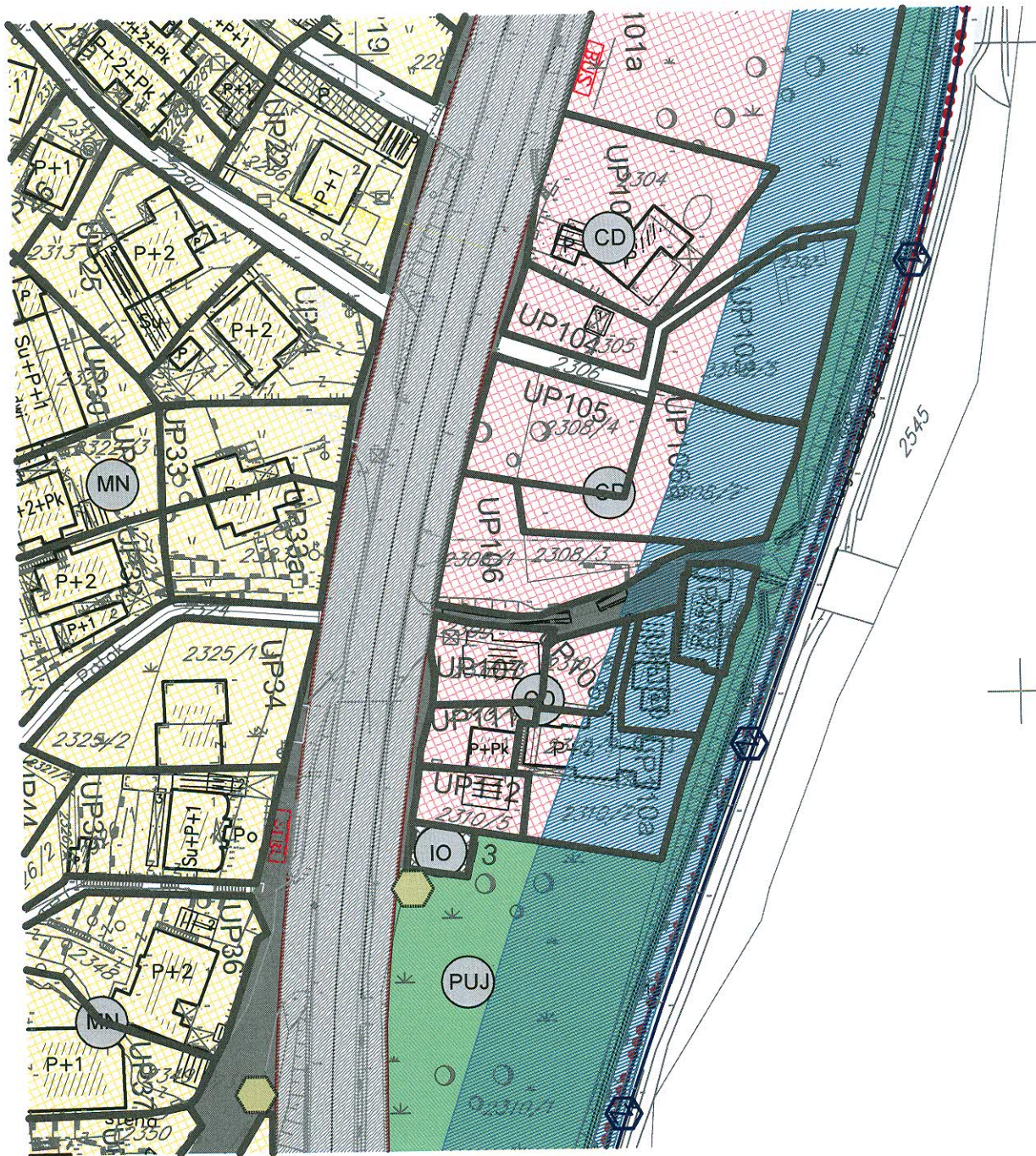
Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





Legenda:



granica plana



granica UP-a



oznaka UP-a



oznaka spratnosti



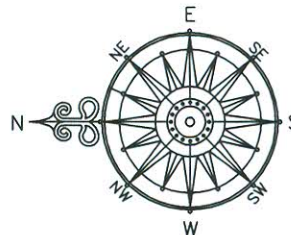
koordinatne tačke UP-a



koridor magistralnog pravca



zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030-341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:

Datum:  
Novembar 2012

# 9

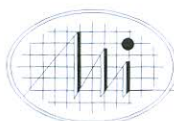
## PLAN PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

razmjera:

**R 1:1000**

Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obrađivač:



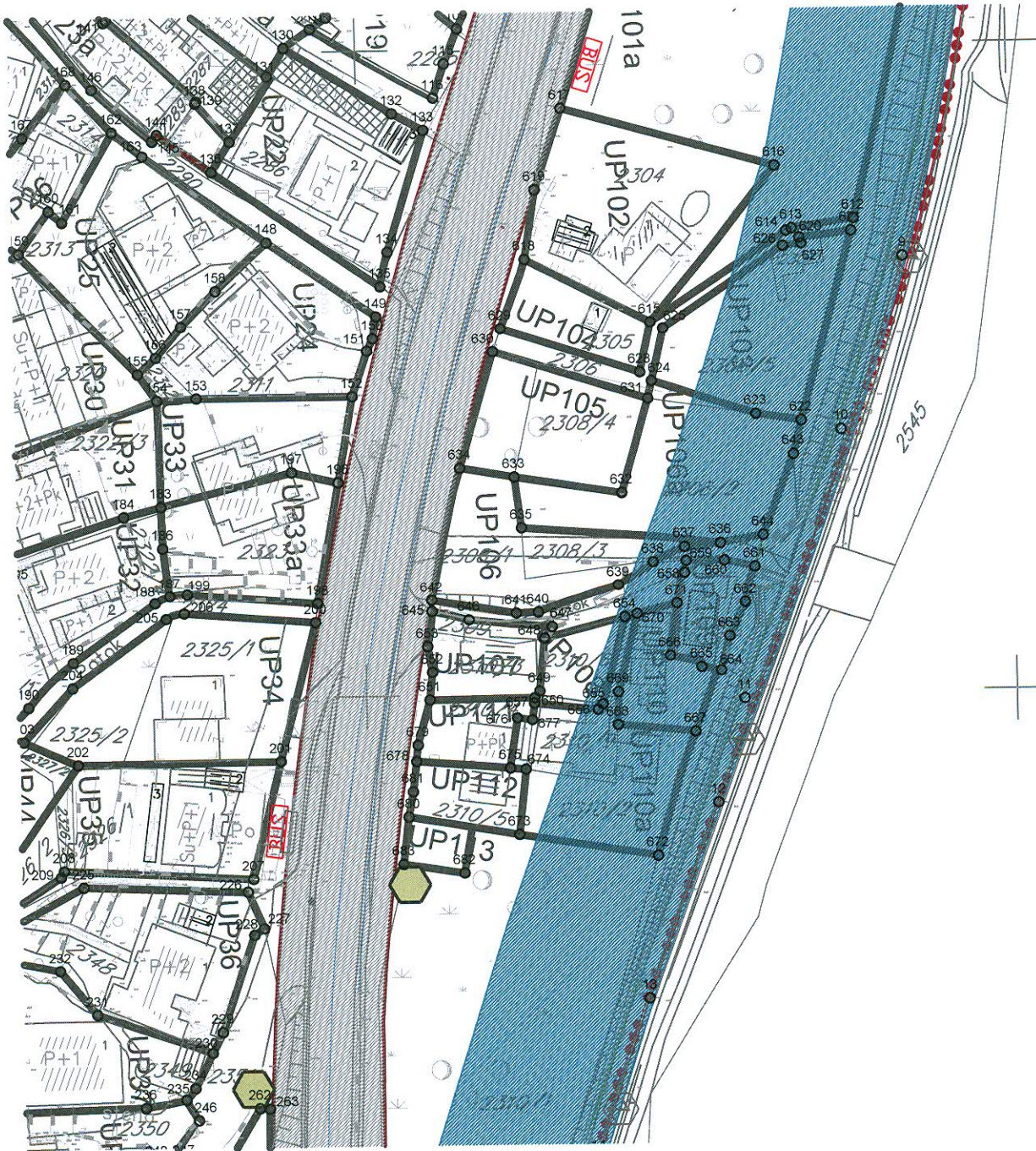
Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



# Koordinate urbanističke parcele br 106a

622 6588367.57 4666042.01  
623 6588360.58 4666043.10  
624 6588344.63 4666048.43  
631 6588344.00 4666045.70  
632 6588339.72 4666031.32  
633 6588323.18 4666033.97  
634 6588314.85 4666035.45  
635 6588324.18 4666026.15  
636 6588354.78 4666023.46  
637 6588349.25 4666022.94  
643 6588366.27 4666036.91  
644 6588361.39 4666024.58





Legenda:



granica plana



granica UP-a



oznaka UP-a



oznaka spratnosti



koridor magistralnog pravca



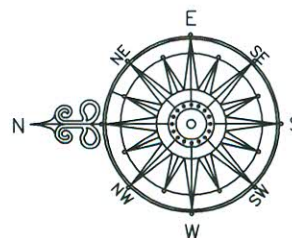
zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge



građevinska linija



regulaciona linija



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA

### Koordinate građevinskih linija

GL1 6588216.98 4666166.58	GL31 6588189.28 4666002.08
GL2 6588227.22 4666171.89	GL32 6588188.99 4666002.58
GL3 6588231.62 4666158.31	GL33 6588186.18 4666009.21
GL4 6588227.32 4666156.27	GL34 6588183.15 4666016.29
GL5 6588205.40 4666134.81	GL35 6588182.81 4666023.97
GL6 6588214.53 4666139.07	GL36 6588183.42 4666027.44
GL7 6588217.76 4666132.26	GL37 6588291.39 4666203.62
GL8 6588186.03 4666097.46	GL38 6588289.65 4666197.52
GL9 6588188.57 4666100.46	GL39 6588285.73 4666190.26
GL10 6588190.15 4666102.52	GL40 6588278.67 4666191.41
GL11 6588205.00 4666109.64	GL41 6588278.84 4666200.99
GL12 6588188.85 4666091.57	GL42 6588279.57 4666205.49
GL13 6588208.90 4666101.02	GL43 6588268.10 4666088.07
GL14 6588210.36 4666104.11	GL45 6588263.47 4666092.65
GL15 6588208.43 4666108.25	GL46 6588261.22 4666095.07
GL16 6588210.98 4666066.38	GL47 6588256.63 4666099.99
GL17 6588212.14 4666064.14	GL49 6588242.65 4666101.21
GL18 6588210.13 4666059.55	GL50 6588250.74 4666098.68
GL19 6588206.17 4666055.62	GL51 6588241.35 4666097.66
GL20 6588202.52 4666051.21	GL52 6588270.89 4666080.20
GL21 6588199.15 4666049.72	GL53 6588276.57 4666074.17
GL22 6588188.55 4666030.43	GL54 6588288.80 4666100.61
GL23 6588196.23 4666025.10	GL55 6588274.98 4666112.30
GL24 6588198.55 4666018.62	GL56 6588239.79 4666032.44
GL25 6588199.04 4666009.96	GL57 6588241.13 4666028.31
GL26 6588199.22 4666008.47	GL58 6588245.80 4666025.10
GL27 6588199.30 4666003.00	GL59 6588250.44 4666025.26
GL28 6588199.66 4665995.50	GL60 6588253.42 4666026.22
GL29 6588197.29 4665995.26	GL61 6588255.52 4666028.34
GL30 6588194.81 4665995.19	

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:

Datum:  
Novembar 2012

# 10

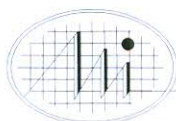
## PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

razmjera:

R 1:1000

Investitor: **Skupština Opštine Bar**

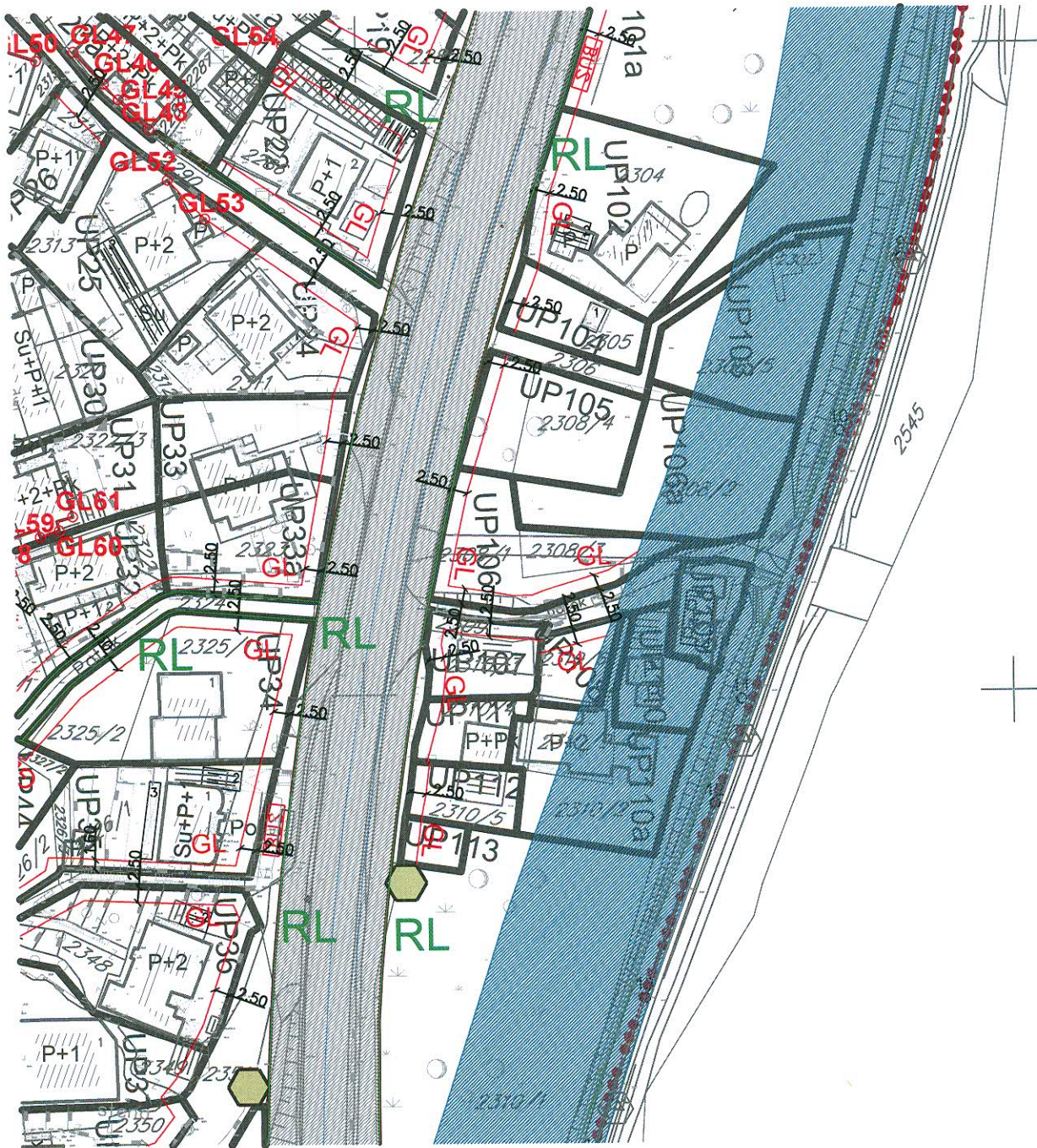
Obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA







Legenda:



granica plana



granica morskog dobra



granica UP-a



oznaka UP-a



oznaka spratnosti



koridor magistralnog pravca



zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge



željeznička pruga



kolsko - pješačke površine



kolovoz



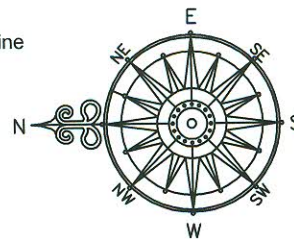
trotoar



javne zelene površine



mjesto za kontejner

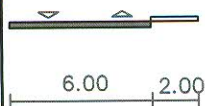


## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

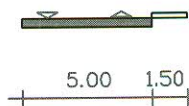
# ZELEN

## PREDLOG PLANA

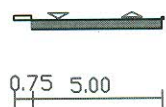
presjek 1-1



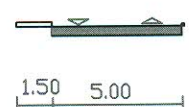
presjek 2-2



presjek 3-3



presjek 4-4



presjek 5-5



presjek 6-6



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341 Skupština Opštine Bar 20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Jokić Zoran, dig.-saobraćaj

Datum:  
Novembar 2012

# 11

## PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

razmjera:

R 1:1000

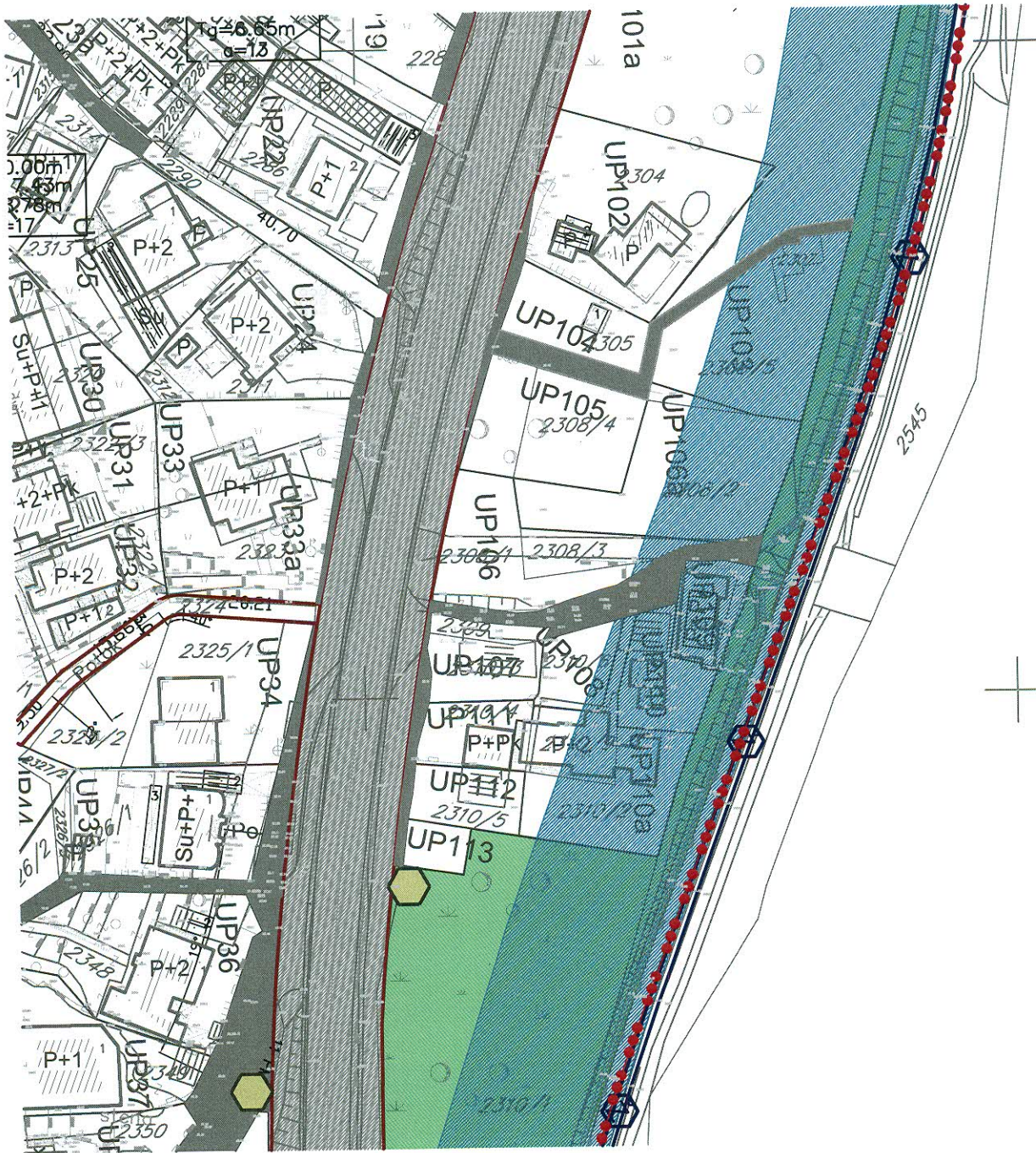
Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





Legenda:



granica plana



drvored

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
JAVNE NAMJENE



zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
SPECIJALNE NAMJENE



zaštitni pojasevi



zelenilo infrastrukture

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
OGRANIČENE NAMJENE



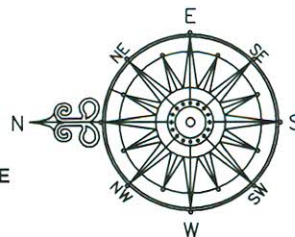
zelenilo poslovnih objekata



zelenilo turističkih naselja



zelenilo hotela



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog  
urbanističkog plana "Zelen",  
broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Čurović Željka, dipl.ing.pejz.arh.

Datum:  
Novembar 2012

# 12

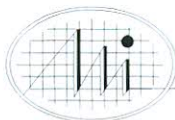
## PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

razmjera:

**R 1:1000**

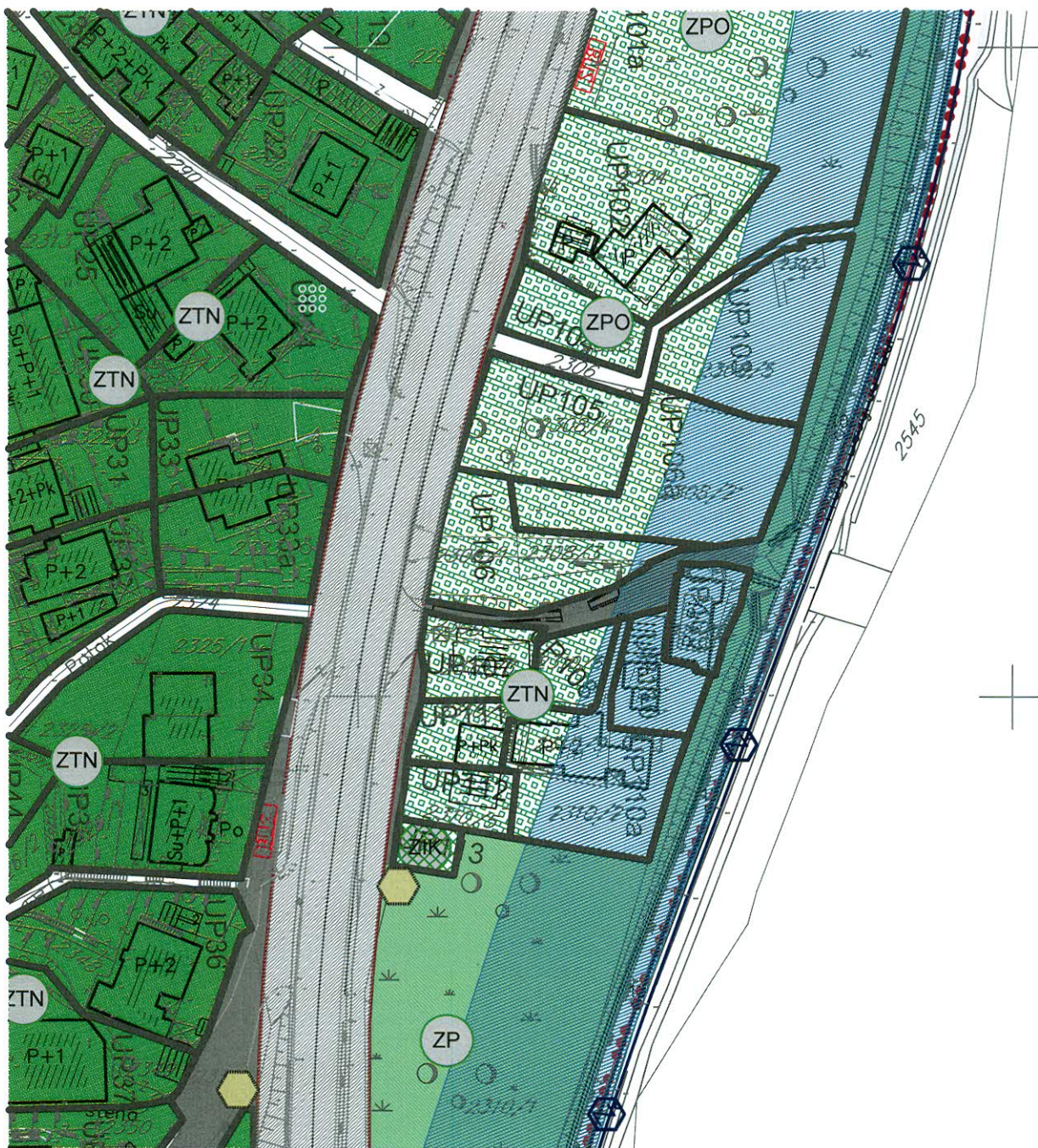
Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obrađivač:



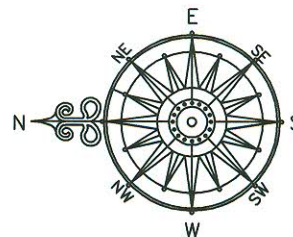
Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





Legenda:

-  granica plana
-  fekalna kanalizacija postojeća
-  fekalna kanalizacija planirana
-  atmosferska kanalizacija
-  vodovod
-  novoplanirani vodovod višeg reda



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Voda tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Vojo Rajković, dipl-ing-grad--hidro.

Datum:  
Novembar 2012

# 13

## PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

razmjera:

**R 1:1000**

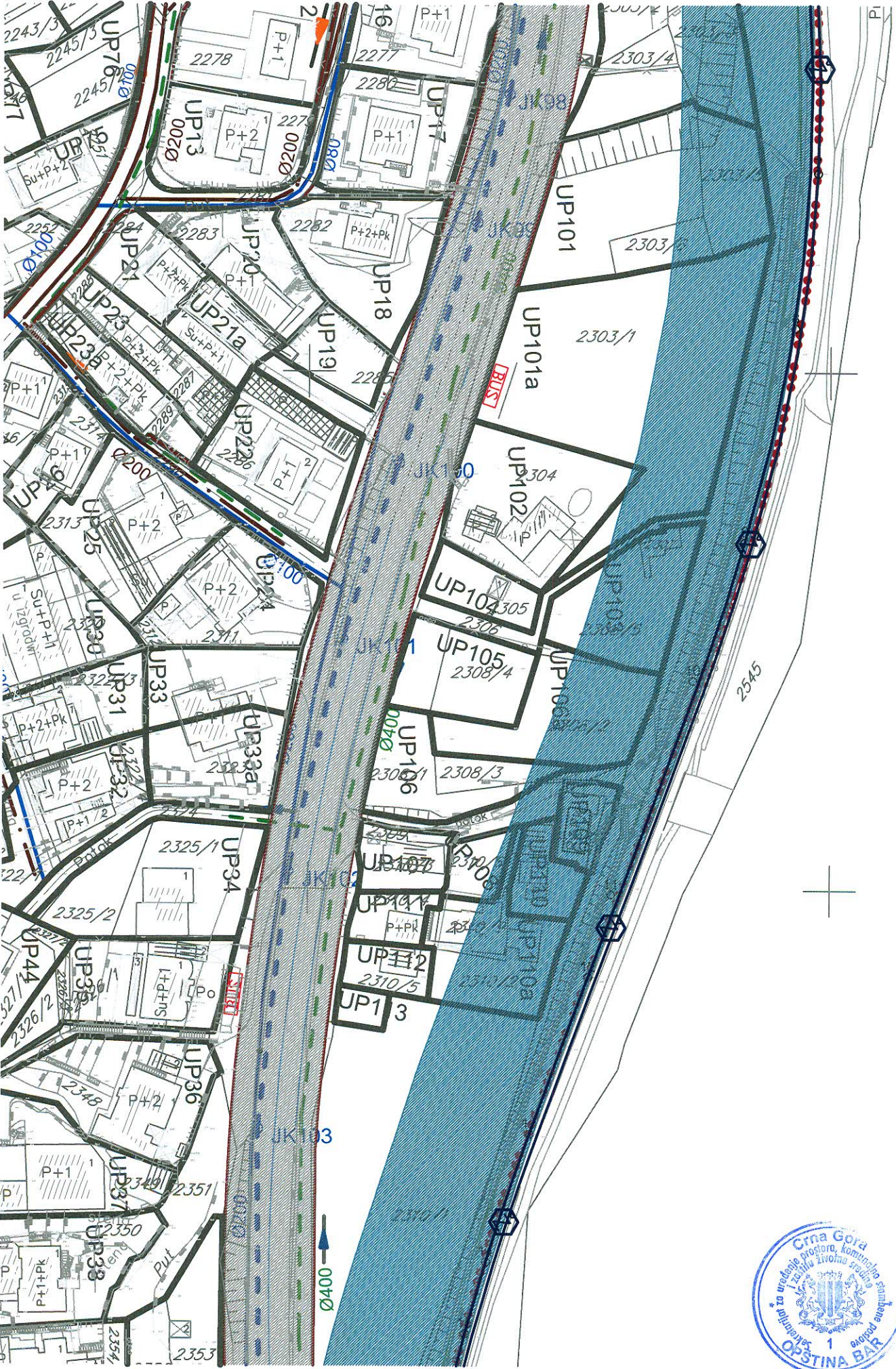
Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





Legenda:



granica plana



postojeće tk okno



postojeća tk kanalizacija



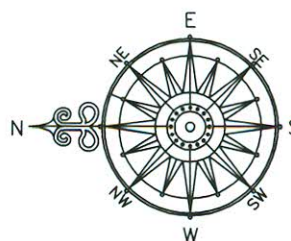
planirano tk okno



planirana tk kanalizacija



postojeća tk centrala



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Željko Maraš, die

Datum:  
Novembar 2012

# 14

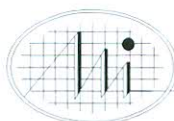
## PLAN ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA

razmjera:

R 1:1000

Investitor: **Skupština Opštine Bar**

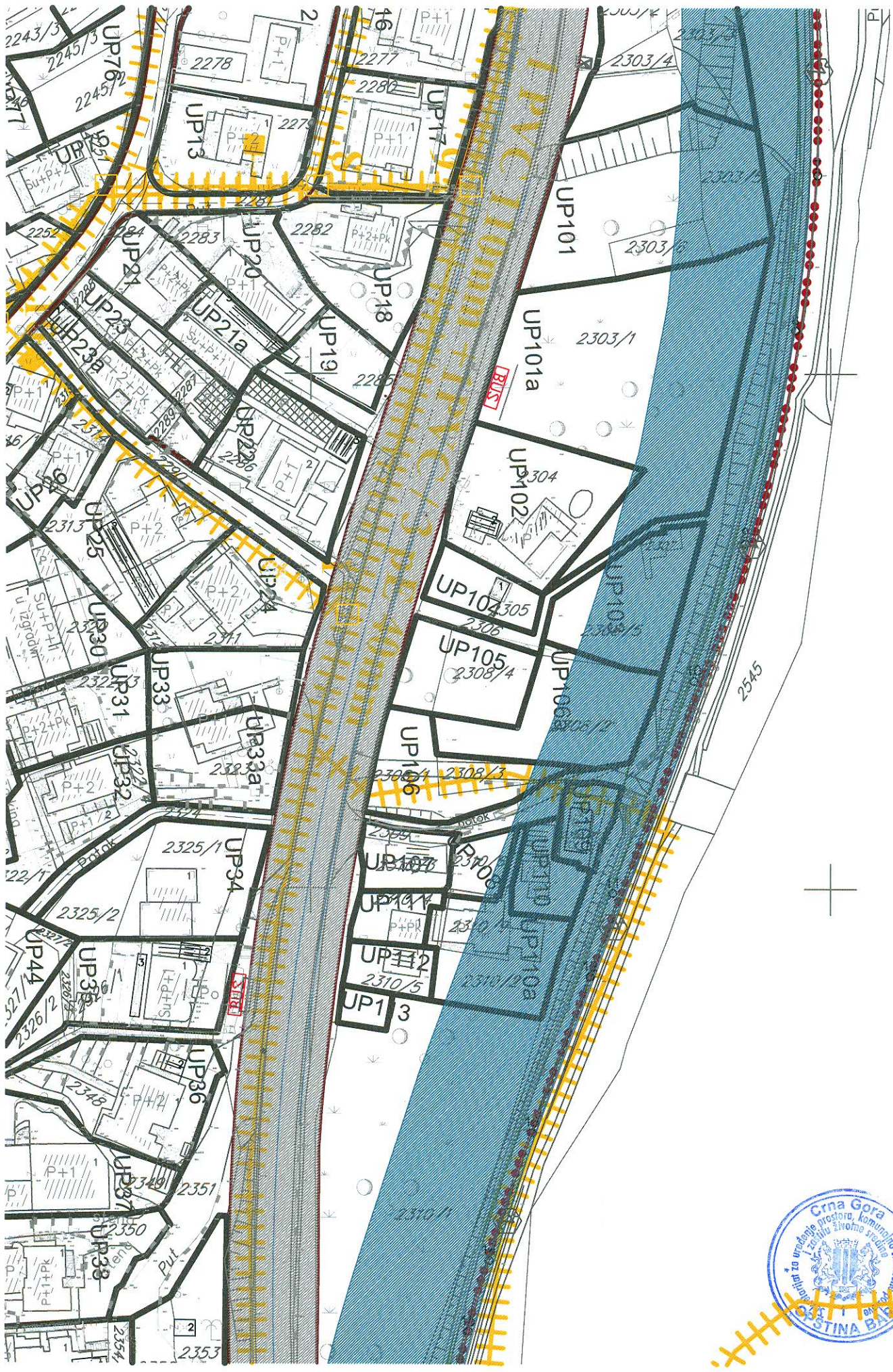
Obrađivač:




Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA







Legenda:

 granica plana

 TS 10/0,4 kV

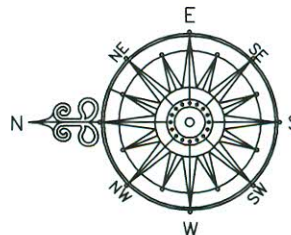
 NDTs "NOVA"

 GRANICE ZONA

 POSTOJEĆI 10 Kv KABLOVI

 NOVI 10 Kv KABLOVI

 IZMJESTENI 10 Kv KABLOVI



## IZMJENE I DOPUNE DUP-a

# ZELEN

## PREDLOG PLANA



Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Zelen", broj 030- 341  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012 godine.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Danilo Vuković, die

Datum:  
Novembar 2012

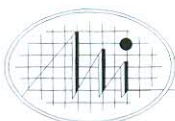
# 15 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

razmjera:

R 1:1000

Investitor: **Skupština Opštine Bar**

Obradivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



