



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-428
Bar, 14.11.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Efović Alena, iz Bara, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), čl. 165 ZUP-a i DUP-a »Veliki pijesak« (»Sl. list CG – Opštinski propisi«, broj 16/11), i z d a j e :

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

1. **IZDAJU SE** urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte na urbanističkim parcelama broj **183 i 184**, u zoni »B«, podzona »B1«, blok **2**, po DUP-u »**Veliki pijesak**«, u Baru.

Urbanistička parcela broj 183, površine 462,00m² i urbanistička parcela broj 184, površine 527,00m² su grafički i geodetski definisane koordinatama prelomnih tačaka, datim u grafičkom prilogu »Parcelacija, regulacija i nivelacija«.

2. **Namjena objekta: Turističko stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.**

Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima, objektima u prekinutom nizu i kao grupacije objekata-apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata (na urbanističkim parcelama velike površine), te je preporučena izrada Idejnih urbanističkih rješenja ili Idejnog projekta za urbanističku parcelu čija je površina veća od 3000 m². Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije.

Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog projekta, kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor. Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata, izvršiti po principu kompleksa od više objekta koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama.

Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom koji uređuje ovu oblast.

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 objekata: Uvidom u DUP-u »Veliki pijesak« utvrđeno je da (UP384) se radi o urbanističkoj parceli sa postojećim objektom.

Shodno DUP-u »Veliki pijesak« na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima, planirano je da se može izdati građevinska dozvola:

- za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici - u postojećem gabaritu
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici - u postojećem gabaritu uz pismenu saglasnost susjeda.

Izuzetak :

Na objektima koji su izgrađeni u skladu sa odobrenjem izdatim na osnovu DUP –a »Ponta«, a preko kojih prelazi građevinska linija, mogu se vršiti intervencije do maksimalnih zadatih indeksa i spratnosti, uz poštovanje svih ostalih uslova iz Plana.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od ovog Sekretarijata i na parceli izgraditi novi, prema uslovima i smjernicama ovog Plana za izgradnju Planiranih objekata.

Gabarit planiranih objekata:

Spratnost objekta :

Indeks izgrađenosti **max.1,8** i maksimalna spratnost **5 nadzemnih etaža**, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija).

Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža). Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama.

Horizontalni gabarit objekta :

Definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehnicke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

Dati urbanistički parametri vezano za gabarite objekata bliže se utvrđuju u skladu sa ispunjenim ostalim urbanističko-tehničkim uslovima datim za predmetnu lokaciju, ***stim što minimalni kapaciteti moraju biti jedna prostorna oblikovna funkcionalna cjelina, a maksimalni u skladu sa datim urbanističkim parametrima.***

4. Građevinska i regulaciona linija, orijentacione i nivelacione kote objekta: Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, koji čine sastavni dio ovih

uslova.

Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi, a označene su u grafičkom prilogu Saobraćaj - poprečni presjeci saobraćajnica.

Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas, a u pojasu između regulacione linije i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje, u skladu sa grafičkim prilogom Pejzažna arhitektura.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu - 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele), a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima, ona iznosi 10 m od ivice regulacije.

Izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu), ili na udaljenosti manjoj od propisane ili na samoj granici parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže) osim prema saobraćajnicama.

Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.

5. Arhitektura i materijali, krov i krovni pokrivač: Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. U oblikovnom smislu objekat treba da bude uklopljen u ambijent, sa savremenim arhitektonskim rješenjima. U projektovanju objekta koristiti savremene materijale i likovne izraze. Fasadne površine obraditi od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni (prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta dječja i sportska, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) ne ulaze u obračun indeksa.

Krovovi mogu biti ravni, jednovodni ili dvovodni nagiba od 18°-23° ili ravne ozelenjene kod etaža povučениh po terenu. Krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

6. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP-om »Veliki pijesak« 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 veona 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: 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.

8. Seizmički uslovi: Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS. Očekivane vrednosti max. ubrzanja kreću se od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže). Preporučuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca, određena da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile, sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano-betonske ploče, ili polumontažne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči. Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema. Projektovanjem objekata obezbjediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Bara i prema važećim zakonskim propisima.
9. 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 i 27/13).
10. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih 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).
11. Uređenje urbanističke parcele: Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Uređenje podrazumjeva: min. 30% zelenih površina, u odnosu na urb. parcelu, ostalo parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, parkinge, staze, trgove i td.), za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima (prema sada važećem Pravilniku ili prema važećim propisima koji uređuju ovu oblast).
Predvideti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do regulacione linije prema saobraćajnicama i to zelena živica, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m, sokl 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.
Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju. Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele.
12. Priključci objekta na javnu saobraćajnicu i uslovi za parkiranje odnosno garažiranje: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«. Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbjediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste.
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti). Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje, u odnosu na Planom određenju namjenu prostora, projektovati na bazi sledećih normativa: TURIZAM – hoteli 50PM/100soba; TURIZAM – apartmani 1PM/1,2 smješt. jed.; STANOVANJE-individualno 1PM/1 stan; STANOVANJE-kolektivno 1PM/1-1.2 stan; UGOSTITELJSTVO 25 PM/1000m² korisne povr.; DJELATNOSTI 30 PM/1000m² korisne povr.
U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. 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 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene;
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

13. Priključci na objekte infrastrukture: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Veliki pijesak«.

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.

Hidrotehnička infrastruktura: 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 pivojremeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistivač, shodno sledećim uslovima:

- I. Otpadne vode iz objekta, potrebno je 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 i 9/10); 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;
- II. Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Zavisno 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 ekspozivni; 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 desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda.

14. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: 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).
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 materiala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja i organizacije 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. 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 bližoj sadržini tehničke dokumentacije («Sl.list CG», br. 23/14).
18. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. List CG» br. 30/14 i 32/14).
19. **Napomena:** Dijelovi kat. parc. broj 2497/2 KO Pečurice se nalaze u sklopu predmetnih urb. parc. Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, u dijelu dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, potrebno je ispoštovati i odredbe čl. 93, stav 1, tačka 2a) citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji propisuje sledeće: **»saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;«**
Smjernicama za realizaciju Plana predviđeno je sledeće:
„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, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova. Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m2.“

PRILOZI:

- Izvod iz DUP-a »Veliki pijesak«, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar od 06.11.2014. godine i
- Opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

DOSTAVITI: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

O b r a d i o :

Samostalni savjetnik I,

Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.



Pomoćnik sekretara,

Arh. Suzana Crnovršanin, dipl.ing.



Sekretar,
Đuro Karanik, dipl.ing. građ.





Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-428
Bar, 14.11.2014.godine

IZVOD IZ DUP-a «VELIKI PIJESAK»

URBANISTIČKE PARCELE BROJ »183« I »184«, U ZONI »A«, PODZONA »A2«, BLOK »4«

Ovjerava:
Samostalni savjetnik I,
Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.

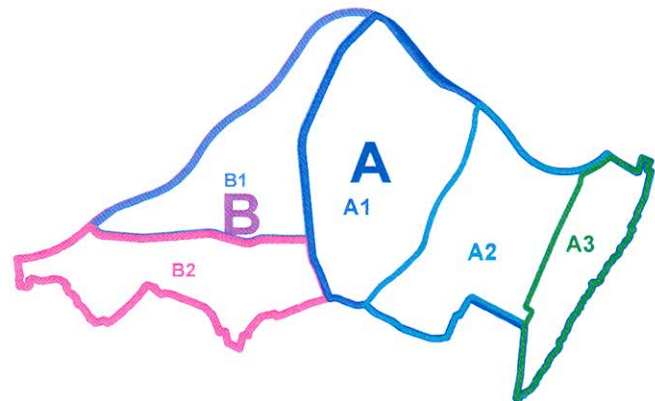
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| 434 | broj urbanističke parcele |
| P=411m ² | površina urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele |
| | granica zahvata plana |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | uređeno zelenilo |
| | vodotoci |
| | dalekovod dv 10 kv ukida se planom |

| | | |
|--|---------|-----------|
| | Zona | A |
| | Zona | B |
| | Podzona | A1 |
| | Podzona | A2 |
| | Podzona | A3 |
| | Podzona | B1 |
| | Podzona | B2 |



PARCELACIJA , REGULACIJA I NIVELACIJA

Plan

R 1:1000

| | | |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| naručilac : | Opština Bar | |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> | |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik | |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |

april 2011.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

list br.7

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

797 6595238.63 4655247.94
798 6595220.37 4655247.38
799 6595214.79 4655247.20
814 6595223.36 4655224.11
815 6595222.57 4655228.33
816 6595225.06 4655224.55
817 6595227.19 4655224.49
818 6595230.23 4655223.86
819 6595238.32 4655222.85
820 6595243.93 4655222.33
821 6595240.70 4655238.95



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URBANISTIČKE PARCELE

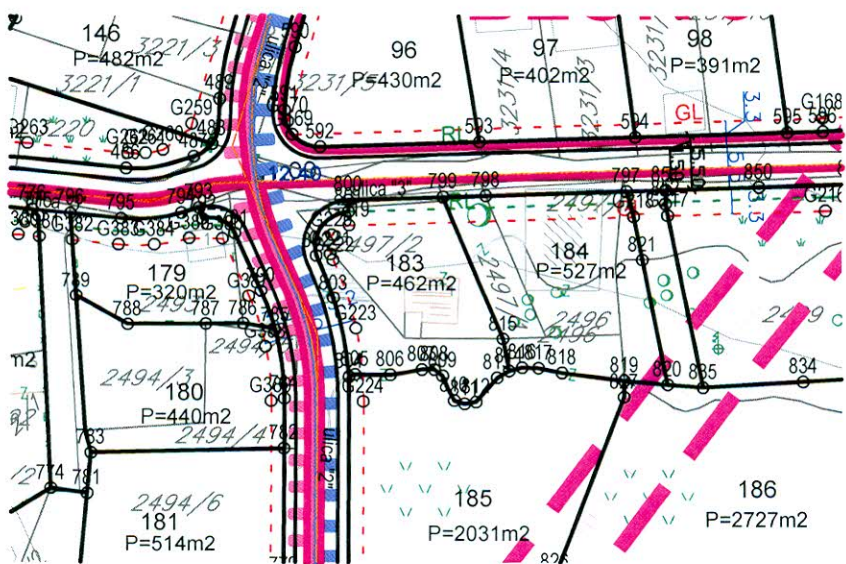
798 6595220.37 4655247.38
799 6595214.79 4655247.20
800 6595202.45 4655246.82
801 6595202.50 4655245.33
802 6595198.30 4655239.51
803 6595200.52 4655233.85
804 6595202.50 4655223.37
805 6595203.28 4655223.67
806 6595207.89 4655223.61
807 6595212.01 4655224.30
808 6595213.64 4655224.30
809 6595214.70 4655223.48
810 6595216.19 4655220.26
811 6595217.54 4655219.82
812 6595219.03 4655220.07
813 6595221.80 4655223.23
814 6595223.36 4655224.11



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

G218 6595239.58 4655244.71
G219 6595202.55 4655243.58
G220 6595200.31 4655242.29
G221 6595200.12 4655239.72
G222 6595200.46 4655238.93
G223 6595203.40 4655229.73
G224 6595204.35 4655220.12









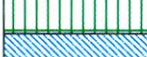











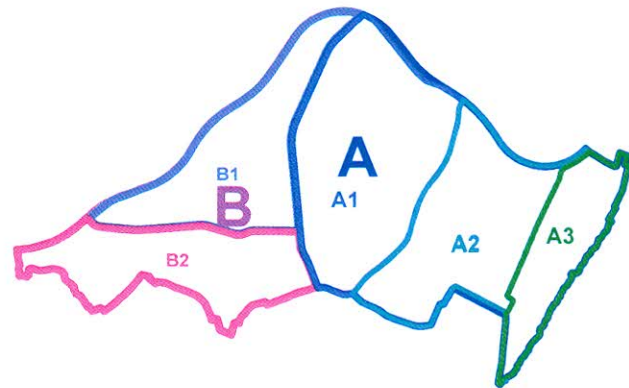
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:

| | |
|---|------------------------------------|
|  | granica zahvata plana |
|  | broj urbanističke parcele |
|  | granica urbanističke parcele |
|  | turističko stanovanje |
|  | sakralni objekat |
|  | komunalna infrastruktura |
|  | uređeno zelenilo |
|  | vodotoci |
|  | dalekovod dv 10 kv ukida se planom |
|  | Zona A |
|  | Zona B |
|  | Podzona A1 |
|  | Podzona A2 |
|  | Podzona A3 |
|  | Podzona B1 |
|  | Podzona B2 |



NAMJENA POVRŠINA

Plan

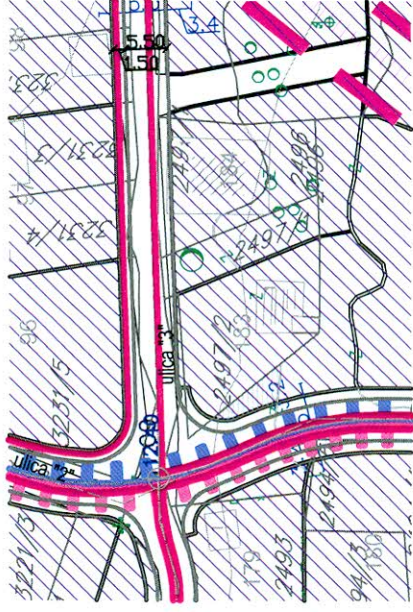
R 1:1000

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |



april 2011.

list br.6



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

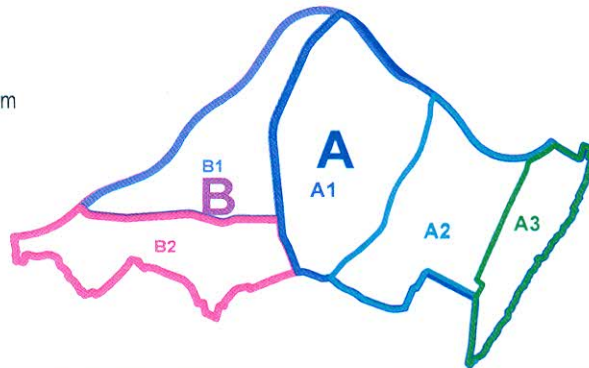


LEGENDA:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| 434 | broj urbanističke parcele |
| P=411m ² | površina urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele |
| | granica zahvata plana |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |

| | | |
|--|---------|-----------|
| | Zona | A |
| | Zona | B |
| | Podzona | A1 |
| | Podzona | A2 |
| | Podzona | A3 |
| | Podzona | B1 |
| | Podzona | B2 |

| | |
|--|------------------------------------|
| | turističko stanovanje |
| | sakralni objekat |
| | komunalna infrastruktura |
| | uređeno zelenilo |
| | vodotoci |
| | dalekovod dv 10 kv ukida se planom |



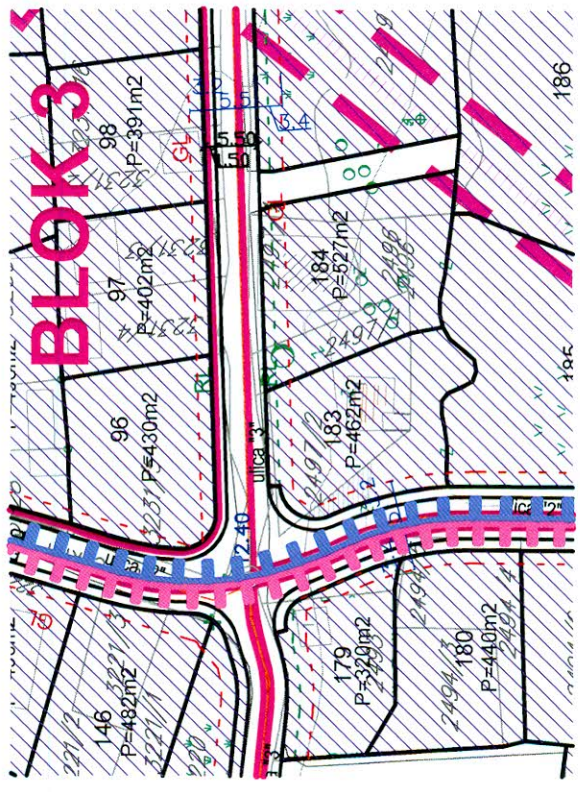
USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

| | | |
|------------------------|-------------------------------------|----------|
| Plan | | R 1:1000 |
| naručilac : | Opština Bar | |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> | |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik | |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| odgovorni planer faze: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |

april 2011.

list br.8





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:

| | |
|--|----------------------------------|
| | granica zahvata plana |
| | broj urbanističke parcele |
| | površina urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | komunalna infrastruktura |
| | uređeno zelenilo |
| | vodotoci |
| | dalekovod od 10kv kojim se ukida |
| | sakralni objekat |

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

SAOBRAĆAJ

Plan

R 1:1000

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Zoran Dašić dipl.ing.gradj. |



april 2011.

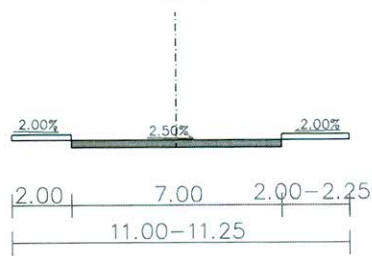
list br.9

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Poprečni presjeci

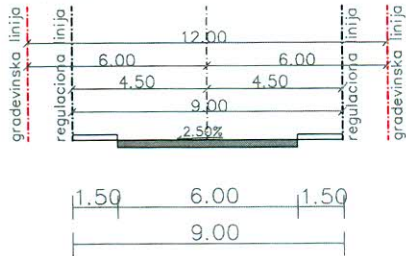
presjek 1-1

"Jadranska magistrala"



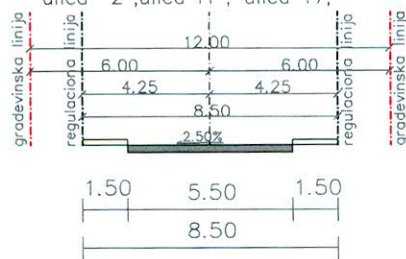
presjek 2-2

ulica "1"



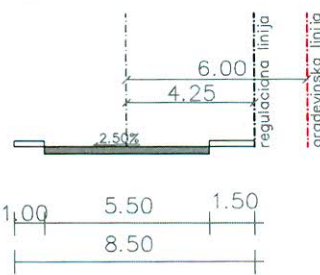
presjek 3-3

ulica "Bratstva i jedinstva"
ulica "2", ulica "11", ulica "17"



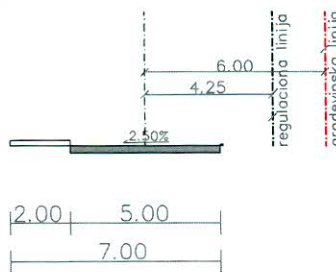
presjek 4-4

ulica "4"



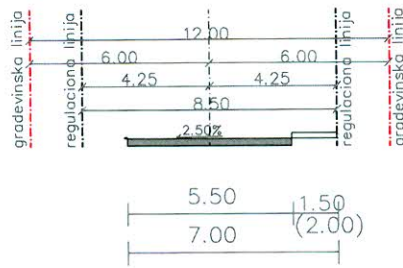
presjek 5-5

ulica "6"



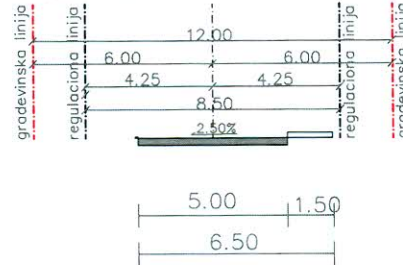
presjek 6-6

ulica "3"



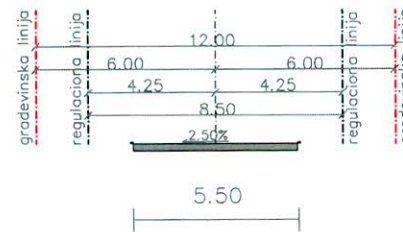
presjek 7-7

ulica "3"
ulica "12"



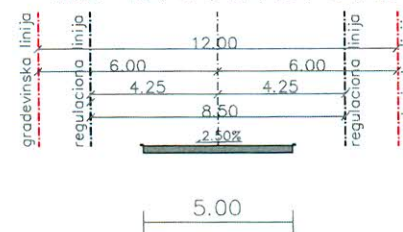
presjek 8-8

ulica "16"

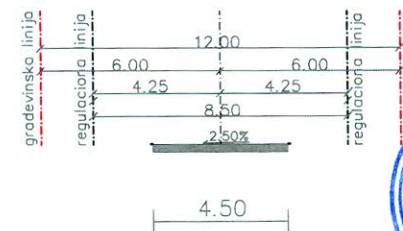


presjek 9-9

ulica: "5", "7", "8", "9", "10",
ulica: "13", "14", "15", "18", "19", "20", "21"

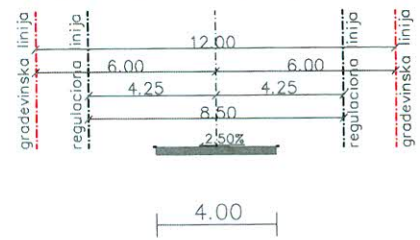


presjek 10-10



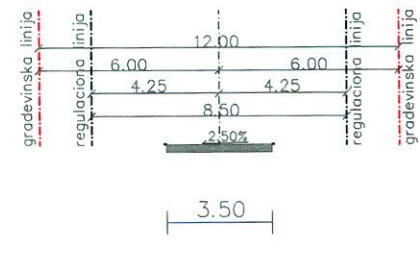
presjek 11-11

prilaz: "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7"
prilaz: "10", "11", "16", "19"

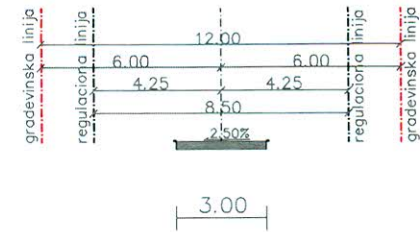


presjek 12-12

prilaz: "8", "9",
prilaz: "12", "13", "14", "15", "17", "18",



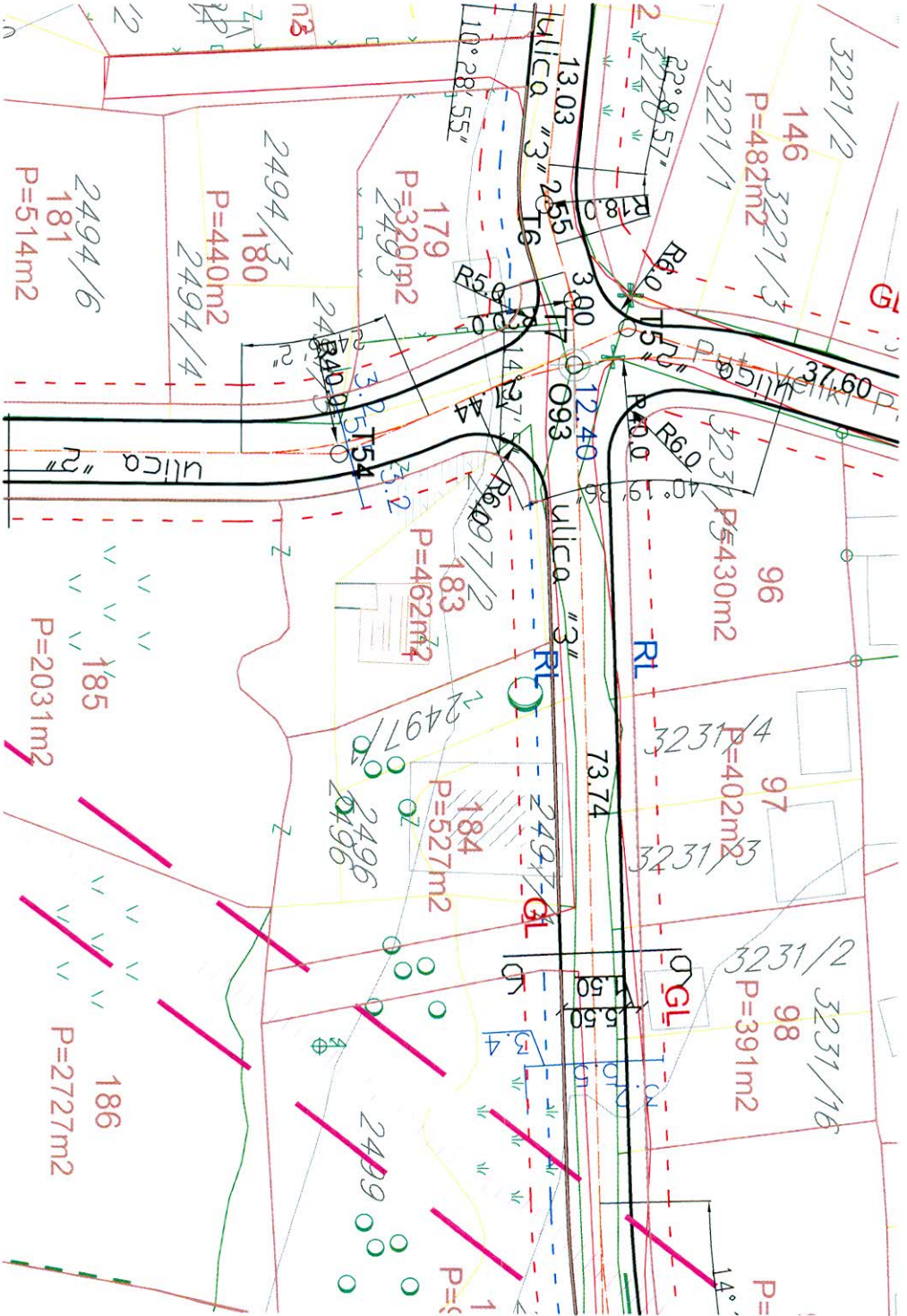
presjek 13-13



presjek 14-14

pješačke staze



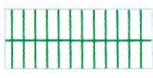


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



Urbano-naseljsko zelenilo

I Zelene površine javnog korišćenja



Linearno zelenilo i zelenilo uz saobraćajnice



Skver-gradski sad

II Zelene površine ograničenog korišćenja



Skver



Zelene i slobodne površine u okviru turističkog stanovanja



Zelene i slobodne površine sakralnih objekata



Zelene i slobodne površine komunalnih i infrastrukturnih objekata



drvoredi



zeleni koridor



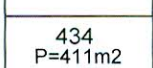
vodotoci



ostale javne površine



dalekovod ukida se planom



granica urbanističke parcele



broj i površina urb. parcele



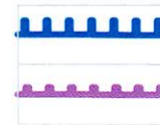
regulaciona linija



gradjevinska linija



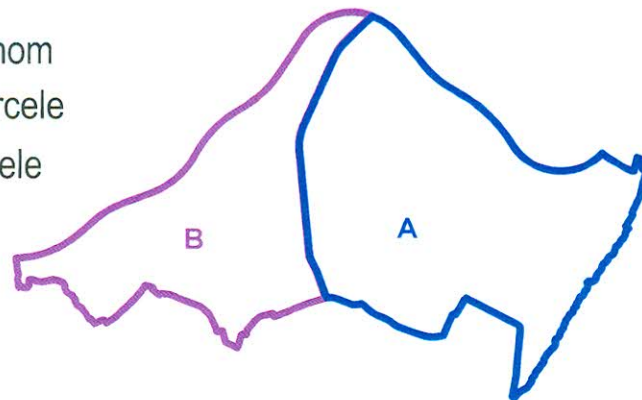
granica DUP-a



Zona **A**



Zona **B**



PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Plan

R 1:1000

naručilac :

Opština Bar

obrađivač :

MONTENEGRO
projekt

direktor:

Vasilije Đukanović dipl.pravnik

odgovorni planer :

Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.

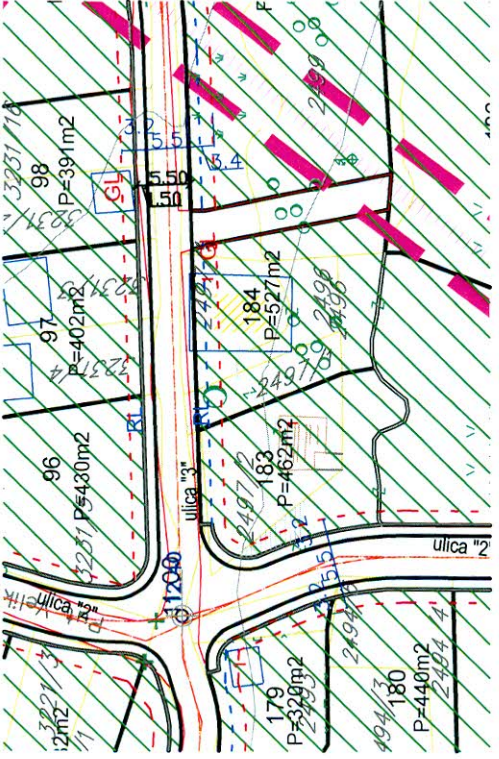
odgovorni planer faze:

Snežana Laban dipl.ing.pejz.arh.

april 2011.

list br.13



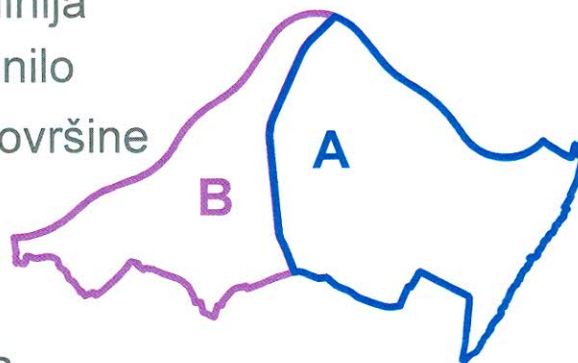


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Legenda



| | |
|--|--|
| | Trafostanica 10/0,4 kV - plan |
| | Dalekovod 10 kV, postojeći -ukida se |
| | Zaštićena zona ispod dalekovoda 10 kV-od 10m |
| | Kablovski vod 10 kV - plan |
| | Kablovski vod 10 kV - postojeći |
| | Kablovska kanalizacija |
| | Kolovoz - plan |
| | Granica Urbanističke parcele - plan |
| | Broj Urbanističke parcele - plan |
| | Građevinska linija |
| | Regulaciona linija |
| | Uređeno zelenilo |
| | Komunalne površine |
| | Vodotok |
| | Zona A |
| | Zona B |
| | Granica plana |



ELEKTROENERGETIKA

Postojeće stanje i plan

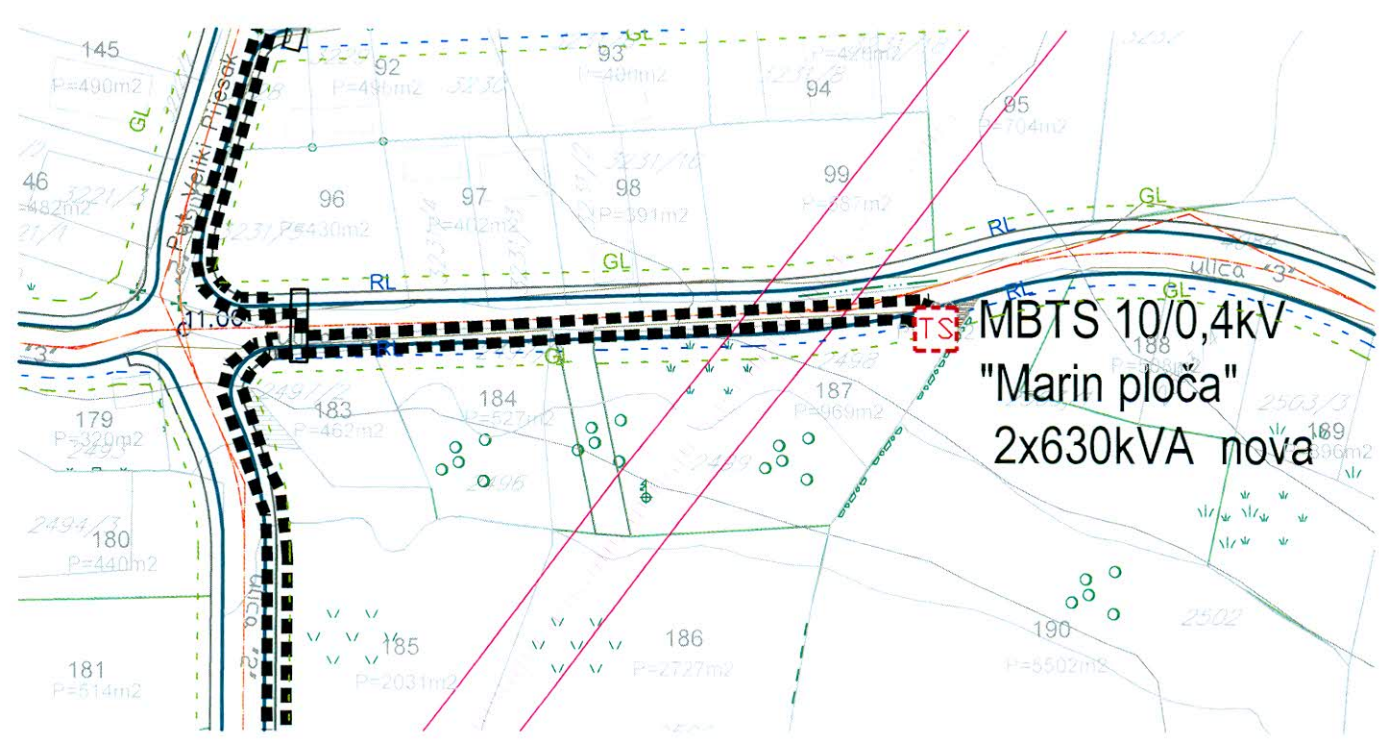
R 1:1000

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| naručilac : | Opština Bar |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. |
| odgovorni planer faze: | Nada Dašić dipl.ing.e. |

april 2011.

list br.10





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:

| | |
|-------------------|---|
| 434 | broj urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele |
| ○○○○○○ | granica zahvata plana |
| - - - GL - - - | građevinska linija |
| - - - RL - - - | regulaciona linija |
| | vodotoci |
| | dalekovod dv 10 kv ukida se planom |
| | Postojeći tk čvor RSS Dobre Vode |
| | Postojeća tk kanalizacija |
| | Postojeće tk okno |
| | Postojeći spoljašnji tk izvod - stubić |
| | Planirana tk kanalizacija sa 3 i 4 PVC cijevi 110mm |
| | Planirano tk okno |
| NO 1, ..., NO 325 | Broj planiranog tk okna |

Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje i plan

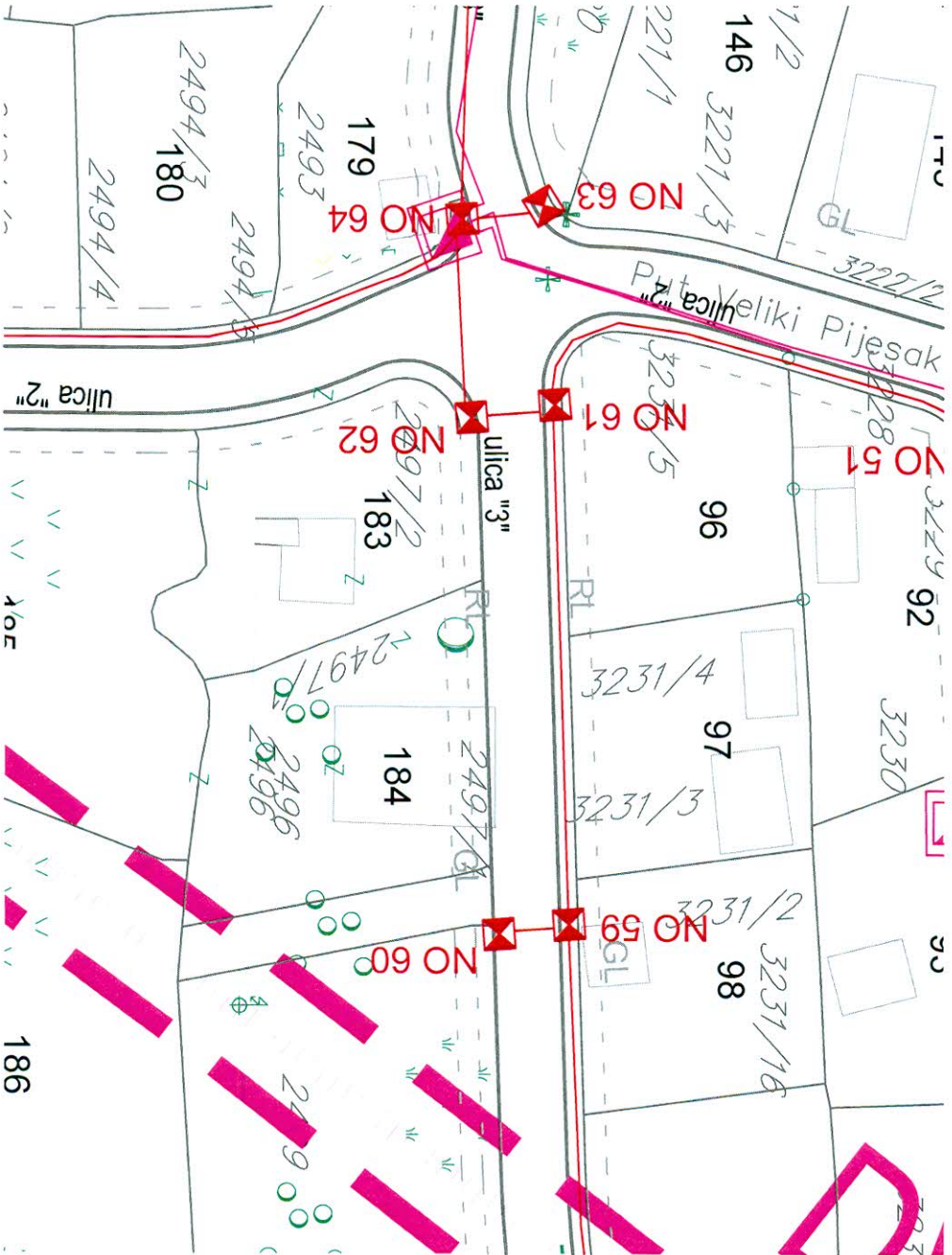
R 1:1000

| | | |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| naručilac : | Opština Bar | |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> | |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik | |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| odgovorni planer faze: | Željko Maraš dipl.ing.el. | |

april 2011.

list br.12





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"



LEGENDA:

| | |
|--|--|
| | Vodovod |
| | Regionalni vodovod |
| | Kanalizacija |
| | Kanalizacija - potisni vod |
| | Prečišćene otpadne vode |
| | Atmosferska kanalizacija |
| | Posrojenje za prečišćavanje otpadne vode |
| | Pumpa za kanalizaciju |
| | Vodotoci |
| | Građevinska linija |
| | Regulaciona linija |
| | Granica urbanističke parcele |
| | Granica zahvata plana |

Hidrotehnička infrastruktura

Postojeće stanje i plan

R 1:1000

| | | |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| naručilac : | Opština Bar | |
| obrađivač : | MONTENEGRO <i>projekt</i> | |
| direktor: | Vasilije Đukanović dipl.pravnik | |
| odgovorni planer: | Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh. | |
| odgovorni planer faze: | Nataša Novović dipl.ing.građ. | |

april 2011.



list br.11

