



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/17-427  
Bar, 13.06.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu **Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije - Opštine Bar**, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na 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, 39/13 i 33/14), čl. 165 ZUP-a i DSL »Virpazar« (»Sl. list CG«, broj 13/15), izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

1. **IZDAJU SE** urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP 31**, u zoni **»A«**, po DSL **»Virpazar«**, u Baru.
2. Namjena objekata: *Mješovita namjena*

**ZONA A**

**POSTOJEĆI OBJEKTI (UP1-UP13; UP15-UP26; UP29-UP33)**

**Planirana je rekonstrukcija postojećih i srušenih objekata** u skladu sa kapacitetima iskazanim u tabeli a u skladu sa Konzervatorskim uslovima izdatim od nadležne institucije.

**Namjena objekata** je stanovanje, poslovanje i smještajni kapaciteti.

Na prizemnoj etaži moguće je formiranje letnjih bašti u funkciji ugostiteljskih sadržaja u objektu.

**ZONA A – istorijsko jezgro Virpazara** planirano je kao kulturno administrativni i turistički centar ne samo prostora zahvata ovog planskog dokumenta već i šireg područja.

Predmetna zona je tretirana kao isključivo pješačka, oslobođena motornog saobraćaja, osim za vozila za specijalne potrebe (interventa i vozila za snabdijevanje) uz formiranje parking prostora izvan jezgra. Planira se rekonstrukcija postojećih objekata uz pažljivo integrisanje novih kapaciteta ugostiteljstva, trgovine, zanatstva, turizma i sl. Stambena namjena se zadržava u mjeri u kojoj predstavlja kontinuitet u tradicionalnom načinu korišćenja prostora a ne kao preovladavajuća.

Planirana je vizuelna sanacija vrijednih objekata, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata kao i nova izgradnja. Sve planirane intervencije imaju za cilj dovršenje gradskog tkiva koje će podsjećati na istorijsko i moraju biti usklađene sa smjernicama Studije zaštite kulturnih dobara.

»Ako lokacija namijenjena planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost nije privedena namjeni, ovi urbanističko-tehnički uslovi mogu se primjeniti za izradu tehničke dokumentacije za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U tom slučaju, primjenjuju se svi osnovni parametri definisani planskim dokumentom, osim namjene površina, koji su dati u ovim UTU.«



### 3. Gabarit objekta:

#### PLANIRANO STANJE ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

UP31 – Uraditi konzervatorski projekat restauracije u skladu sa raspoloživom autentičnom dokumentacijom, uz maksimalno poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita, materijalizacije i tehnike obrade, u skladu sa datim generalnim smjericama. Zadržati spratnost P.

Površina horizontalnog gabarita, BGP i spratnost dati su u tabeli.

| Zona A |                                    |                                   |                   |                           |                |               |           |                   |
|--------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|---------------|-----------|-------------------|
| Br. UP | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Max P prizemlja (m <sup>2</sup> ) | Indeks zauzetosti | Max BGP (m <sup>2</sup> ) | Indeks izgrađ. | Max spratnost | Br. etaža | Namjena           |
| UP 31  | 76.07                              | 76.07                             |                   | 152.14                    |                | P             | 1         | mješovita namjena |

4. Građevinska i regulaciona linija, orijentacione i nivelacione kote objekta: Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DSL »Virpazar«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija podzemnih etaža može da bude do min. 1,0m od granice urbanističke parcele.

5. Arhitektura i materijali, krov i krovni pokrivač: Imajući u vidu atraktivni prostor koje tretira predmetna Studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

#### Opšte preporuke

- Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala.
- Imajući u vidu denivelisanost terena u nekim od zona u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena;
- Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto građevinske površine sa 100%.

6. Meteorološki podaci: Područje Skadarskog jezera je pod uticajem jadransko-sredozemne klime, koja prodire niskim Podrimljem i Pobojanjem, ali i kontinentalnog uticaja planinskog zaleđa.

#### Temperatura vazduha

Srednja godišnja temperatura vazduha na području Jezera kreće se od 14 do 15°C, što svrstava ovo područje u najtoplija u regionu. U godišnjem hodu temperature vazduha maksimum se javlja u julu a minimum u januaru. Srednja julska temperatura iznosi 25,7°C a srednja januarska 4,0°C.

Broj ljetnjih dana sa Tmax 25°C, kreće se oko 120 dana u godini, a pojavljuje se od marta do novembra. Tropskih dana, sa preko 30°C, ima preko 50, a javljaju se od maja do oktobra.

#### Padavine

Padavine se skoro uvijek javljaju u obliku kiše. U godišnjem prosjeku, količine padavina se kreću od oko 2.500 mm u jugozapadnim djelovima do oko 1.700 mm u sjevernim djelovima područja, koje ima mediteranski režim padavina, sa maksimumom u kasnu jesen i izrazitim minimumom u toku ljeta.



Srednja godišnja oblačnost iznosi 4,7 desetina pokrivenosti neba. Vedrih dana je prosječno 124,8 u godini.

Područje jezera ima veliku osunčanost jer je prosječno godišnje 2.500-2.600 sati sa sijanjem sunca. Grmljavine se javljaju u prosjeku 50 dana godišnje, najčešće u toku ljeta.

### **Vjetrovi**

Vjetrovi najčešće duvaju iz sjevernog i južnog kvadranta. Najzastupljeniji vjetrovi su bura, sjever, jugo, danik i noćnik.

## 7. Inženjersko geološke i hidrološke karakteristike:

### **GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Područje naselja Virpazar, obuhvaćeno predmetnim Planom leži dijelom na kvartarnim aluvijalnim naslagama Crmničkog polja a dijelom na južnim i jugoistočnim padinama Velikog i Malog Humca na zapadnom obodu polja i na krečnjačkom grebenu koji se od Male Glave odvaja ka sjeveru i tone u naslagama Skadarskog jezera. Humac je sastavljen od trijaskih konglomerata i krečnjaka.

Osnovne hidrogeološke karakteristike u navedenim stijenama su različite. Aluvijalne naslage u dnu Crmničkog polja kategorisane su po tipu akvifera u terene sa akviferima izrazito različite vrijednosti koeficijenta transmisibiliteta. U pogledu vodopropusnosti ove stijene spadaju u kompleks dobro vodopropusnih, koje se sastoje od pijeskova, šljunkova i glina. Krečnjački greben između Crmničkog polja i jezera koji djelimično i dolomitski spada u u terene bez akvifera sa dobrom vodopropusnošću. Konglomerati Humca kategorisani su kao tereni sa akviferima veoma različite ali uglavnom visoke transmisibilnosti. Inače to je kompleks dobro vodopropusnih stijena.

Što se tiče osnovnih inženjersko geoloških osobina posmatranog terena, one su, sudeći prema napred navedenim podlogama, sljedeće: Aluvijalne naslage u Crmničkom polju, predstavljaju najčešće nečiste kamenite gline sa i bez, mada rijetko, drobine od kvarcita, kvarcnih konglomerata portfirita i drugih magmatskih stijena, krečnjaka i dolomita i rjeđe rožnaca: šljunak i pijesak.

Prilikom izgradnje objekata na površini terena moraju se imati u vidu navedena široka variranja sastava i osobina ovog kompleksa.

Pri zasijecanju i presjecanju u šljunku i pijesku nagib kosina mora biti manji ili jednak sa uglom prirodnog nagiba, koji za šljunak bez obzira na vlažnost, iznosi oko 40°, za suv pijesak oko 30-35° i vlažan oko 25°, pod uslovom da u njima nema hidrauličkog pritiska. Visina zasjeka u pjeskovito šljunkovitim fluvijalnim sedimentima nema uticaja na stabilnost kosina.

Što se tiče nosivosti ona nije velika, ali je dovoljna za izgradnju različitih objekata na njima. Vrijednost njihovog opterećenja iznosi 1,5-5kg/cm<sup>2</sup>. Najmanje dozvoljeno opterećenje imaju slabo složeni i vrlo vlažni prašnasti pjeskovi, a najveće dobro složeni krupnozrni šljunkovi bez obzira na njihovu vlažnost.

Niže padine Humca, odnosno tereni oko sadašnje željezničke stanice Virpazar, sastoje se od karbonatnih breča i konglomerata. Polazeći od osobina ovih stijena u pogledu čvrstine, isprskalosti i raspadnutosti, može se zaključiti da je njihova nosivost vrlo različita. Zato i dozvoljeno opterećenje u njima mora varirati u širokim granicama od svega nekoliko kilograma pa do nekoliko desetina kilograma po kvadratnom centimetru.

Više padine Humca i greben na kome su ostaci utvrđenja i dio Virpazara oko nekadašnje željezničke stanice Virpazar, izgrađeni su od krečnjačkih stijena koje su podložne hemijskoj eroziji i karstifikaciji. Obično su polomljene i podložne raspadanju (osušne).

Nosivost svih karbonatnih stijena je skoro uvijek povoljna za izgradnju težih objekata. Jedino kod slabije vezanih krečnjaka ona ne prelazi 10kg/cm<sup>2</sup>.

### **OSOBINE RELJEFA**

Područje plana leži na tri osnovna morfološka elementa: dnu Crmničkog polja, krečnjačkom bedemu sa brdom Besac i padinama Velikog i Malog Humca. Ovi se morfološki elementi razlikuju osim po nastanku i po morfometrijskim karakteristikama koje su važne za ocjenu podobnosti terena za građenje. Te karakteristike su nagibi i ekspozicija terena.

Što se tiče nagiba, dno Crmničkog polja, se odlikuje uravnjenošću, jer se ne javljaju nagibi veći od



10%. Na krečnjačkom grebenu sa utvrđenjem Besac ima vrlo malo površina sa nagibom manjim od 40%. Na padinama Humca nagibi terena su znatno raznovrsniji. Viši djelovi padina Humca su sa nagibima preko 40%.

Kada se radi o ekspoziciji terena može se konstatovati dominacija povoljnih ekspozicija terena (južna, jugozapadna, istočna i zapadna).

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: Projektovanjem objekata obezbjediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Bara i prema važećim zakonskim propisima.
- Dio Virpazara koji leži na dnu Crmničkog polja, zbog toga što se ovo dno sastoji od aluvijalnih poluvezanih i nevezanih sedimenata (šljunka, pijeska i gline) a sa vrlo plitkom podzemnom vodom, treba ga prilikom određivanja seizmičkih uslova izgradnje ubrojati u zone sa mogućom pojavom i 10°MCS. Međutim djelovi Virpazara koji leže na krečnjačkom grebenu sa utvrđenjem Besac i na terenima južno od željezničke pruge odnosno na pomenutim trijaskim brečama i krečnjacima Velikog i Malog Humca, može da se računa sa intenzitetom seizmičkog kretanja do 8°MCS.
- U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).
- Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa **Pravilnikom o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima** („Službeni list SFRJ", broj 39/64).

9. Generalne mjere zaštite prema Studiji zaštite spomenika kulture:

- Izmjestiti parkiranje automobila sa površina namijenjenih kretanju pješaka
- Redovno održavati sve ulične elemente
- Redovno održavati, konzervirati i restaurirati fasade objekata koji čine ulične frontove i konzervirati i restaurirati sve vrijedne autentične elemente uličnih frontova
- Trotoare i pješačke površine uz objekte komercijalnih i drugih sličnih sadržaja planirati tako da postavljanje mobilijara bude u zoni uz objekte i na način da podržava funkciju objekta
- Obezbjediti uslove za efikasno kretanje pješaka u zoni između objekata i komunalne zone (zelenilo, urbani mobilijar) ili objekata i ulične površine najmanje u skladu sa minimalnom propisanom širinom za kretanje i mimoilaženje dva pješaka
- Za objekte koji na ulazima moraju postaviti rampe za kretanje lica smanjene pokretljivosti potrebno je na osnovu dobijenih konzervatorskih uslova, izraditi idejno rješenje pristupne rampe i dostaviti ga Upravi za zaštitu kulturnih dobara na saglasnost.
- Zadržati i očuvati prepoznatljiv tip kuće u autentičnim gabaritima, volumenu i materijalizaciji.
- Autentični horizontalni i vertikalni gabariti objekata oko trga, izgled njihovih fasada sa svim svojim karakterističnim arhitektonskim elementima, arhitektonskom plastikom, kao autentičnim materijalima, se ne smiju mijenjati.
- Očuvati ambijentalne karakteristike trga, zadržati kvalitetne vizure, štititi ambijentalne vrijednosti zone pojedinačnih kulturnih dobara, bez mogućnosti gradnje u okviru istih.
- Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena.
- Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena.
- U toku sanacije objekata, a u cilju unapređenja energetske efikasnosti objekta, odnosno etaža i potkrovlja, moguće je upotrijebiti savremene materijale, na način da oni nisu vidljivi na spoljašnjosti objekta.



Za sve buduće intervencije izraditi konzervatorski projekat u skladu sa tradicionalnom arhitekturom i uz primjenu tradicionalnih arhitektonskih elemenata kao što su:

- naglašeni portali, lučni ili pravougaoni,
- izduženi pravougaoni prozori sa rasternom podjelom,
- kameni okviri fasadnih otvora,
- dvovodni i četvorovodni krov pokriven kanalicom,
- stolarija rađena od drveta i ofarbana u bijeloj, plavoj ili tamno zelenoj boji,
- izlog-prozore raditi u materijalima primjerenim tradicionalnim otvorima, kao i dimenzije,
- omalterisane fasade koloristički usaglašavati, uz korišćenje boja karakterističnih za podneblje.

Za sve konstatovane izmjene horizontalnih i vertikalnih gabarita na objektima koje nijesu sprovedene u skladu sa planskom dokumentacijom predvidjeti izradu konzervatorskih projekata restauracije i/ili adaptacije na osnovu autentične dokumentacije o predašnjem izgledu, koja podrazumijeva sljedeće:

- **Restauracija** je vraćanje nedostajućih djelova i odstranjivanje neautentičnih djelova i dodataka kulturnom dobru, u skladu sa njegovim izvornim oblikom i svojstvima, primjenom originalnih, odnosno odgovarajućih materijala, uz poštovanje doprinosa svih perioda u stvaranju i očuvanju kulturnog dobra, na način da se svi dodatni radovi prepoznatljivo razlikuju od kompozicije njegovog autentičnog dijela. Restauracija se ne može odobriti i vršiti na osnovu pretpostavljene originalnosti, odnosno autentičnosti kulturnog dobra.
- **Adaptacija** je prilagođavanje novoj namjeni, funkciji ili standardima djelatnosti, bez bitne promjene njegovog izgleda, odnosno bez negativnih uticaja na kulturnu vrijednost. Prilikom sprovođenja konzervatorskih mjera prednost se daje tradicionalnim tehnikama, zanatima i materijalima.
- Ukoliko se pokaže da tradicionalne tehnike, zanati i materijali nijesu odgovarajući, **konzervatorske mjere se mogu izvršiti primjenom savremene tehnike i materijala**, čija je efikasnost potvrđena naučnim podacima ili praktičnim iskustvima da ne devalviraju kulturnu vrijednost već utiču na unaprijeđenje stanja.

**Napomena:** Sastavni dio ovog planskog dokumenta je Studija zaštite kulturnih dobara. Urbanističko tehnički uslovi za zone A i C su urađeni na osnovu smjernica predmetne Studije, međutim, uvažavajući činjenicu da do izrade Studije zaštite nijesu sprovedena detaljnija stručna istraživanja kulturno – istorijske cjeline Virpazar i pojedinačnih objekata u njoj, moguće je da se kod pojedinih objekata nekim kasnijim detaljnim konzervatorskim istraživanjima, dođe do rezultata kojima će se uticati na promjenu pojedinih predloženih mjera zaštite ovom Studijom, o čemu će u konačnom odlučivati **konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara**.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, br. 49/10 i 40/11) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Sastavni dio ovog planskog dokumenta je Studija zaštite kulturnih dobara, kojom je predviđeno da je prije svih intervencija neophodno pribaviti Konzervatorske uslove od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Saglasnost na konzervatorski projekat u zoni zaštite kulturno istorijske cjeline Virpaza, kulturnog dobra Besac i njihove zastićene okoline.

10. Zaštita životne sredine: Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

#### **Smjernice za preduzimanje mjera zaštite**

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;



sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona 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).

- Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", broj 64/11).

11. 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).

12. Uređenje urbanističke parcele: Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije.

### **Ambijentalna cjelina –Virpazar**

Ovom prostoru sa mješovitom namjenom je potrebno posvetiti posebnu pažnju u pejzažnom smislu. Predlaže se upotreba isključivo autohtonih vrsta i tradicionalnih oblikovnih elemenata (kamen stepenište sa terasom, kamena klupa i pergola sa vinovom lozom). Ni na koji način se ne smije narušiti autentičnost i prepoznatljivost ove cjeline. Obzirom na veliku izgrađenost parcela pjezažno oblikovanje potrebno je upotpuniti vertikalnim ozelenjavanjem, uređenjem terasa i balkona i sadnjom u žardinjerama.

### **Nadstrešnice i reklame**

Kod objekata koji u prizemlju imaju poslovne prostore, moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica, neophodno je sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara radi dobijanja saglasnosti.

Za izradu reklama, oblika kvadrata, pravougaonika, elipse ili kruga, koristiti drvo u kombinaciji sa metalom, koji podrazumijeva metalni okvir sa drvenom ispunom, na kojoj je naziv firme.

Reklama može biti pričvršćena za fasadu.

Reklama može biti u prostoru, u vidu ankerisane metalne šipke, sa poželjno dekorativnim metalnim elementima, o koju je okačena reklama sa nazivom firme, u kombinaciji istih materijala. Reklame postavljene na fasadni zid mogu biti maksimalnih dimenzija 60x40cm. Ukoliko je reklama postavljena okomito na fasadu onda može biti isturena maksimalno 50 cm, visine 30 cm.

Oblik i dimenzije reklame, potrebno je prilagoditi njenoj poziciji.

**Urbani mobilijar:** klupe, korpe za otpatke, žardinjere, suncobrani i dr., moraju biti formom, materijalizacijom i dimenzijama prilagođeni i primjereni Istorijskom jezgru, korišćenjem prirodnih materijala drvo i kamen, s tim da suncobran treba biti od drvene konstrukcije sa bež platnom maksimalne površine pokrivanja 6,5 m<sup>2</sup>.

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata i objekata mješovite namjene**

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od autohtonih biljaka, voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- Osnovna pravila uređenja okućnice treba da poštuju tradicionalne forme uređenja okućnica ovog kraja što je detaljno opisano u uvodnom dijelu postojećeg stanja
- Guvno – kameni simbol crnogorske prošlosti
- Obzirom na prisustvo arhitektonskih elemenata kao što su kamene terase, podzide, voltovi i slično..veoma je važno ove elemente upotpuniti na pravi način zelenilom. Kamena terasa se npr. više od pola godine koristi kao otvoreni dnevni boravak, a u pojedinim situacijama dopunjena kamenom klupom i pergolom sa vinovom lozom. Pozicija kuća skoro po pravilu ostvaruje dobru insolaciju i pogled i u skladu sa tim se na lokaciji postavlja upravno ili paralelno u odnosu na izohipse.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen,



lomljeni kamen, šljunak i sl.

- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje, zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i funkciju namijenjenu stanovnicima ovih objekata.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

12. Priključci objekta na javnu saobraćajnicu i uslovi za parkiranje odnosno garažiranje: U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«.

13. Priključci na objekte infrastrukture: U svemu prema izvodu iz DSL »Virpazar«. 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.

Elektronska komunikacija: Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

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 (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja 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. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.
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 500m<sup>2</sup> 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: Veći dio kat. parc. broj 273 KO Virpazar se nalazi u sklopu predmetne urb. parcele. 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) 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), koji propisuje sledeće: **»saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;«**

PRILOZI:

- Izvod iz DSL »Virpazar« ovjeren od strane ovog Sekretarijata
- Konzervatorski uslovi »Uprave za zaštitu kulturnih dobara« - Cetinje, broj UP/I- 03-135/2017-2 od 07.06.2017.godine
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar od 09.05.2017. godine

**Dostaviti:** Podnosiocu zahtjeva i a/a

O b r a d i l a :

**Samostalna savjetnica I,**

Arh. Sabaheta Divanović, dipl. ing.



Arh. Suzana Crnovčanin, dipl. ing.





Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

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

Broj: 07-352/17-427  
Bar, 13.06.2017.godine

**IZVOD IZ DSL »VIRPAZAR«**  
(»Sl. list CG«, broj 13/15)

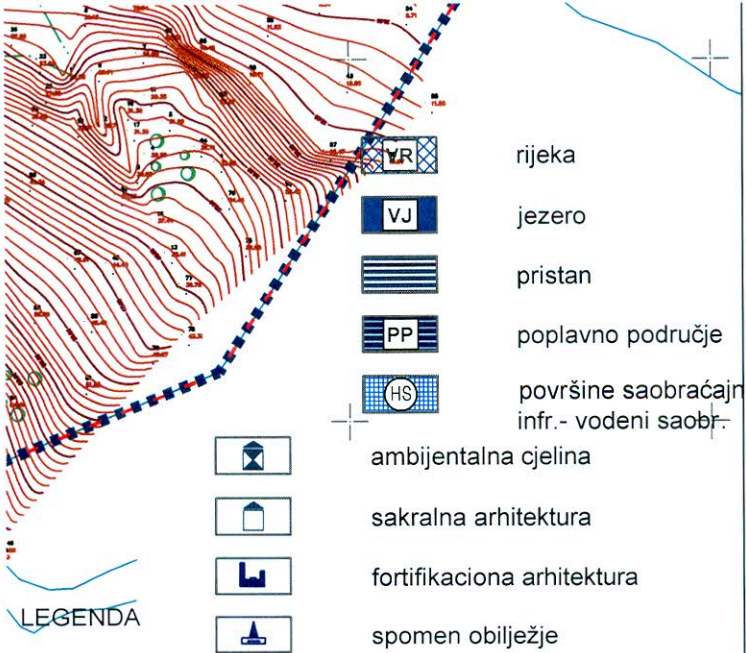
---

*ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ »31«, U ZONI »A«*



Ovjerava:  
Samostalna savjetnica I,  
Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.





- koridor željezničke infrastrukture
- željeznička pruga
- kolsko pješačka površina
- pješačka površina
- pasarela
- natkrivene terase
- međunarodni plovni put
- zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

- LEGENDA
- granica zahvata
  - granica urbanističke zone
  - urbanistička zona
  - UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
  - UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
  - granica urbanističke parcele
  - postojeći objekat
  - građevinska linija



**Državna studija lokacije  
"VIRPAZAR"  
Opština Bar  
Faza: Plan**

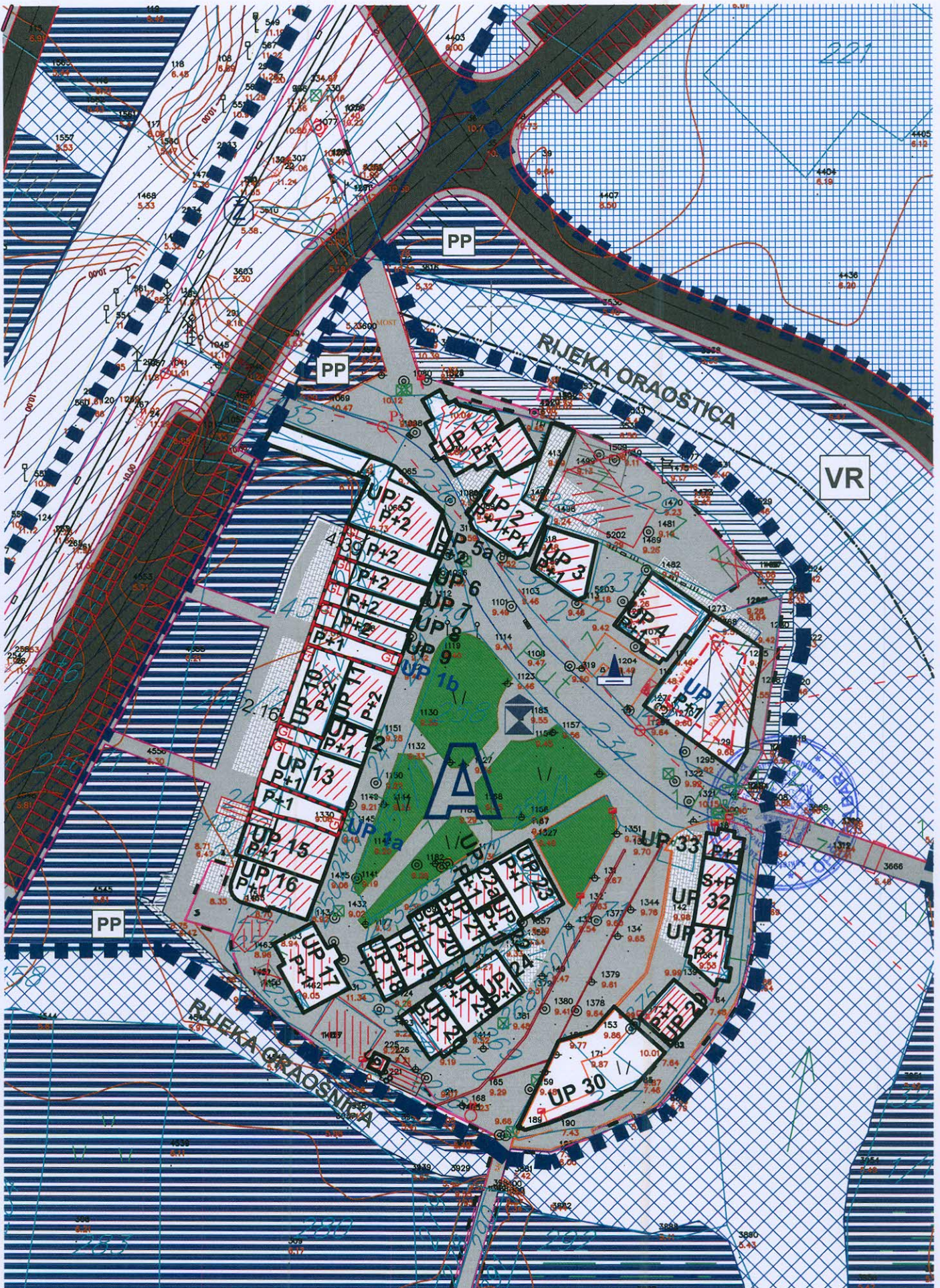
(do 2020.god.)  
Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

**Planirano stanje**

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Investitor   | Oznaka sjevera         |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma                              |                        |
|  | Datum                  |
|  | <b>Mart, 2015.god.</b> |
| Obrađivač  | Razmjera               |
| republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica<br>rzup | <b>R 1:1000</b>        |
|  | Broj lista             |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.                      | <b>07</b>              |







# LEGENDA



granica zahvata



dobro stanje



postojeći objekat



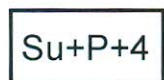
srednje stanje



broj objekta



loše stanje



spratnost objekta



ruševina



granica kat. opština

## Državna studija lokacije

### "VIRPAZAR"

Opština Bar

## Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG", broj 13/15 )

## Postojeće stanje

## SPRATNOST I BONITET OBJEKATA



Investitor

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Oznaka sjevera



Datum

Mart, 2015.god.

Obrađivač



republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

rzup

Razmjera

R 1:1000

Broj lista

Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

05







## LEGENDA



granica zone zaštićenog kulturnog dobra



preliminarna granica zone kulturno istorijske cjeline Virpazar



preliminarna granica zone zaštićene okoline



sakralna arhitektura



fortifikaciona arhitektura



spomen obilježje

## LEGENDA



granica zahvata



uklanjanje



dogradnja



nadgradnja



nadgradnja i dogradnja



rekonstrukcija u postojećem gabaritu



uklanjanje nadgradjenog dijela

# Državna studija lokacije

## "VIRPAZAR"

Opština Bar

## Faza: Plan

(do 2020.god.)

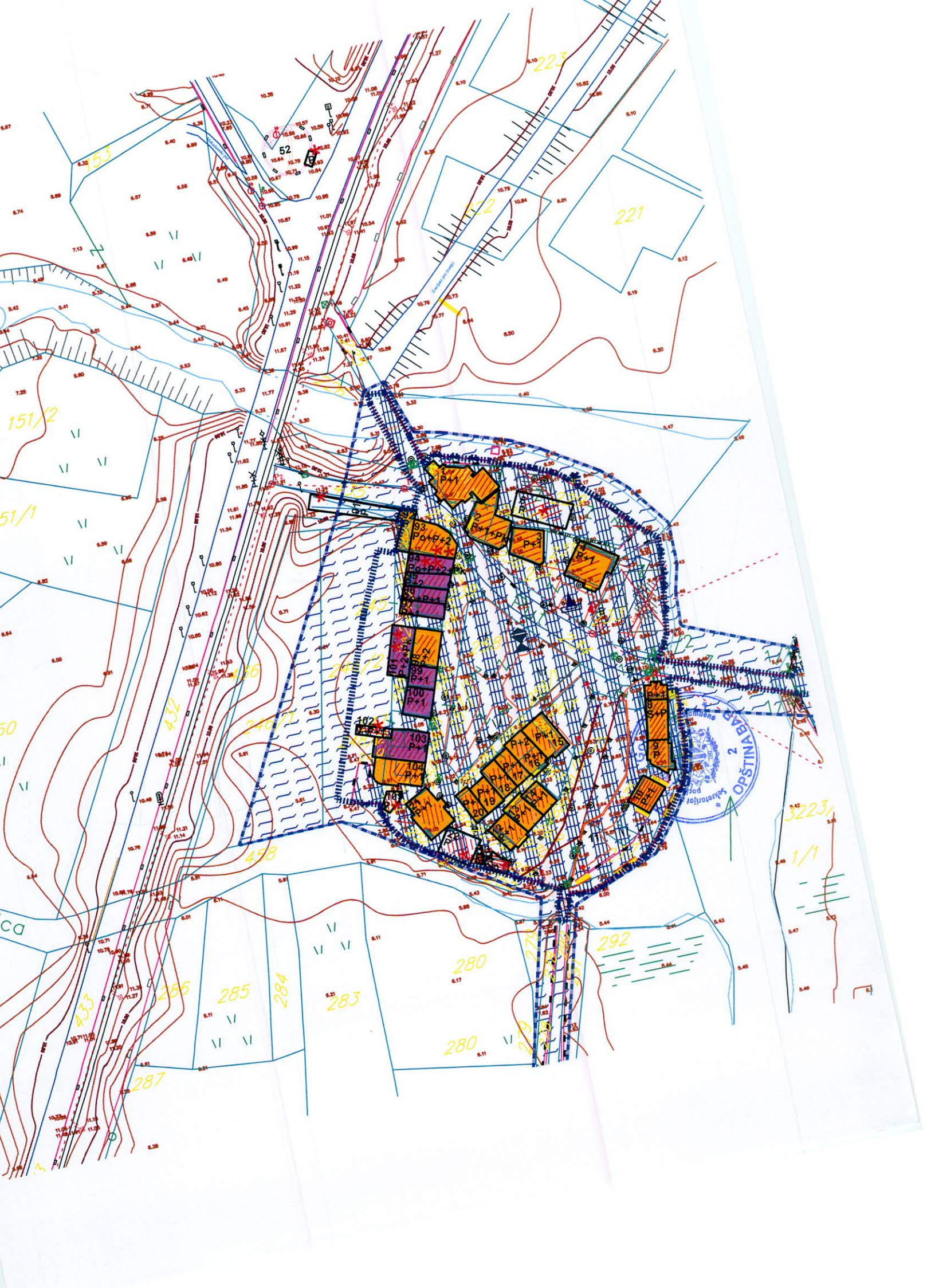
Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG“, broj 13/15)



## Postojeće stanje OBlici INTERVENCIJE I ZONE KULTURNE BAŠTINE









|   |                        |
|---|------------------------|
| Investitor                                      | Oznaka sjevera         |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma         |                        |
|   | Datum                  |
|   | <b>Mart, 2015.god.</b> |
| Obrađivač                                       | Razmjera               |
|   | <b>R 1:1000</b>        |
|   | Broj lista             |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh. | <b>06</b>              |












## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|  | koridor željezničke infrastrukture      |
|  | željeznička pruga                       |
|  | kolsko pješačka površina                |
|  | pješačka površina                       |
|  | pasarela                                |
|  | natkrivene terase                       |
|  | međunarodni plovni put                  |
|  | zona denivelisane raskrsnice "Virpazar" |

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | granica zahvata                                       |
|    | granica urbanističke zone                             |
|  | urbanistička zona                                     |
| <b>UP 1</b>   | oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)           |
| <b>UP 1</b>   | oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima) |
|  | granica urbanističke parcele                          |
|  | postojeći objekat                                     |

# Državna studija lokacije

## "VIRPAZAR"

Opština Bar



## Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG", broj 13/15)

## Planirano stanje

## NAMJENA POVRŠINA

|   |   |
|---|---|
| Investitor  | Oznaka sjevera  |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma   |  |
|   | Datum   |
|   | <b>Mart, 2015.god.</b>  |
| Obrađivač   | Razmjera  |
|  <b>republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica</b> | <b>R 1:1000</b>   |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.   | Broj lista  |
|   | <b>08</b>   |










## LEGENDA- NAMJENA POVRŠINA

|   |  |
|---|--|
|    | površine za stanovanje                             |
|    | površine za mješovite namjene                      |
|    | površine za školstvo i socijalnu zaštitu           |
|    | površine za zdravstvenu zaštitu                    |
|    | hotel (UP 6)                                       |
|    | hotel (UP 100)                                     |
|    | turističko naselje (UP 88)                         |
|    | površine za pružanje usluga ishrane i pića (UP 89) |
|    | površine za sport i rekreaciju                     |
|    | površine za centralne djelatnosti                  |
|    | površine za kulturu                                |
|    | poljoprivredne površine                            |
|   | površine za pejzažno uređenje                      |
|  | šumske površine                                    |
|  | objekti hidrotehničke infrastrukture               |
|  | objekti elektroenergetske infrastrukture           |
|  | površine saobraćajne infr.- vodeni saobr.          |
|  | površina za groblja                                |

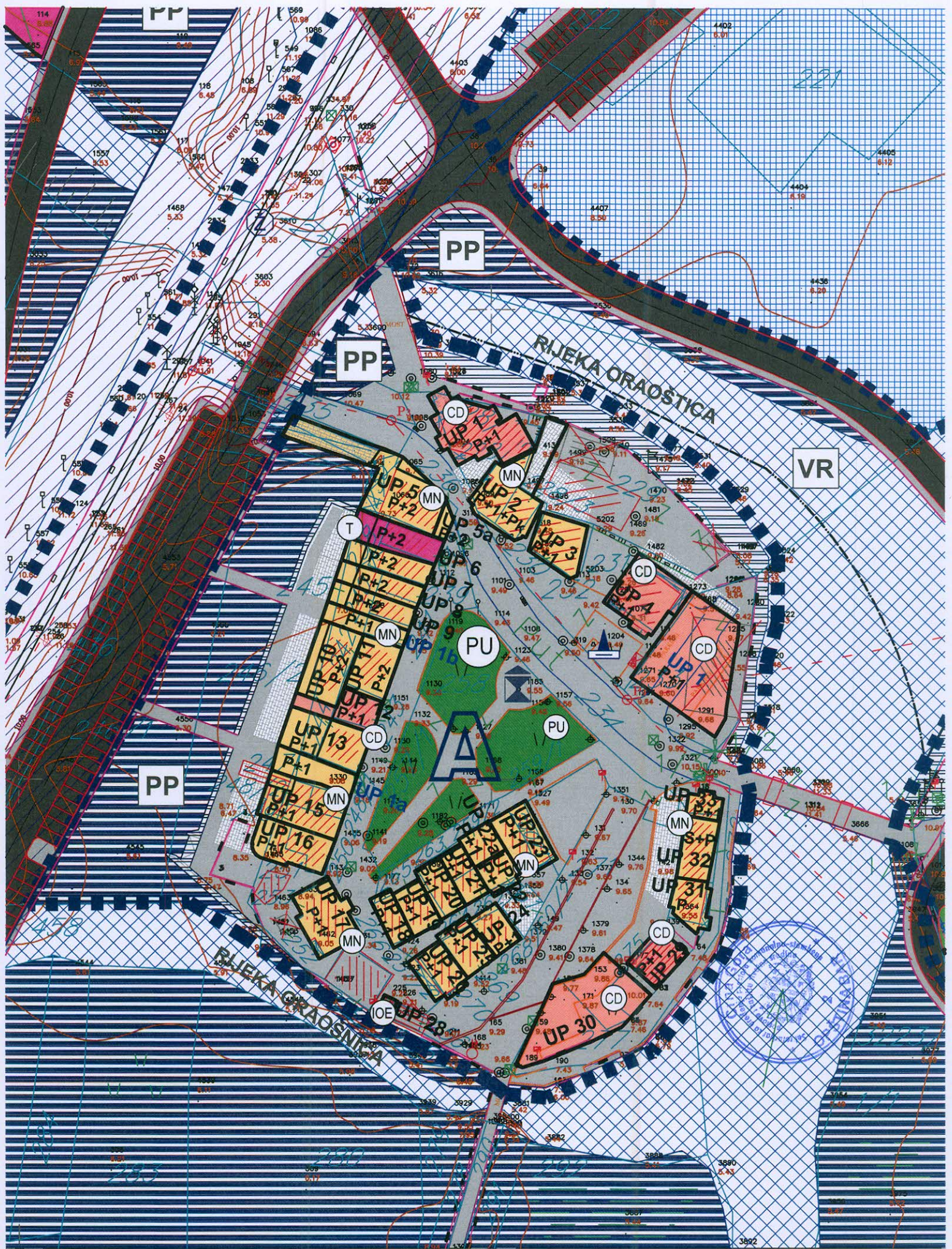
|   |                   |
|---|-------------------|
|  | rijeka            |
|  | jezero            |
|  | pristan           |
|  | poplavno područje |

|   |                            |
|---|----------------------------|
|  | ambijentalna cjelina       |
|  | sakralna arhitektura       |
|  | fortifikaciona arhitektura |
|  | spomen obilježje           |
|  | područje spomenika kulture |

**08/a**






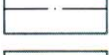





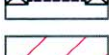











## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | granica zahvata                                       |
|    | granica urbanističke zone                             |
|    | urbanistička zona                                     |
| <b>UP 1</b>   | oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)           |
| <b>UP 1</b>   | oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima) |
|    | planirane saobraćajnice                               |
|    | trotoari  |
|    | osovine saobraćajnica                                 |
|    | nivelacija saobraćajnica                              |
|    | koridor željezničke infrastrukture                    |
|    | željeznička pruga                                     |
|    | kolsko pješačka površina                              |
|   | pješačka površina                                     |
|  | pasarela  |
|  | zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"               |
|  | benzinska pumpa                                       |
|  | međunarodni plovni put                                |



# Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG”, broj 13/15 )

## Planirano stanje

### SAOBRAĆAJ

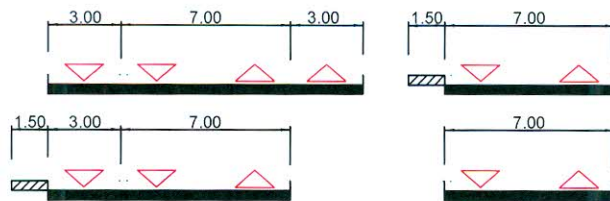
|  |   |
|--|---|
| Investitor   | Oznaka sjevera  |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma  |  |
|  | Datum   |
|  | <b>Mart, 2015.god.</b>  |
| Obrađivač  | Razmjera  |
|  <b>republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica</b><br><b>rzup</b> | <b>R 1:1000</b>   |
|  | Broj lista  |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.  | <b>09</b>   |





# POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

## Magistralni put Podgorica - Bar (M2)



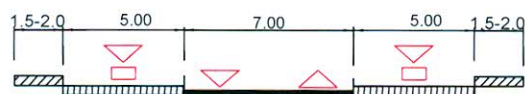
## Regionalni put Virpazar-Ostros (R-16)



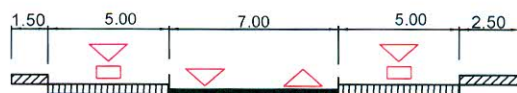
presjek 1-1



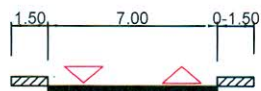
presjek 2-2



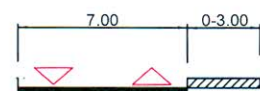
presjek 3-3



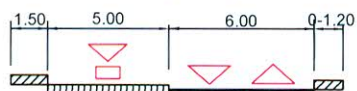
presjek 4-4



presjek 5-5



presjek 6-6



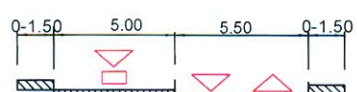
presjek 7-7



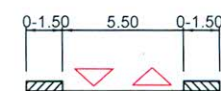
presjek 8-8



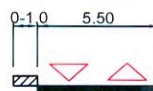
presjek 9-9



presjek 10-10



presjek 11-11



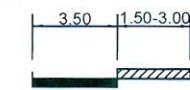
presjek 12-12



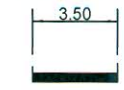
presjek 13-13



presjek 14-14



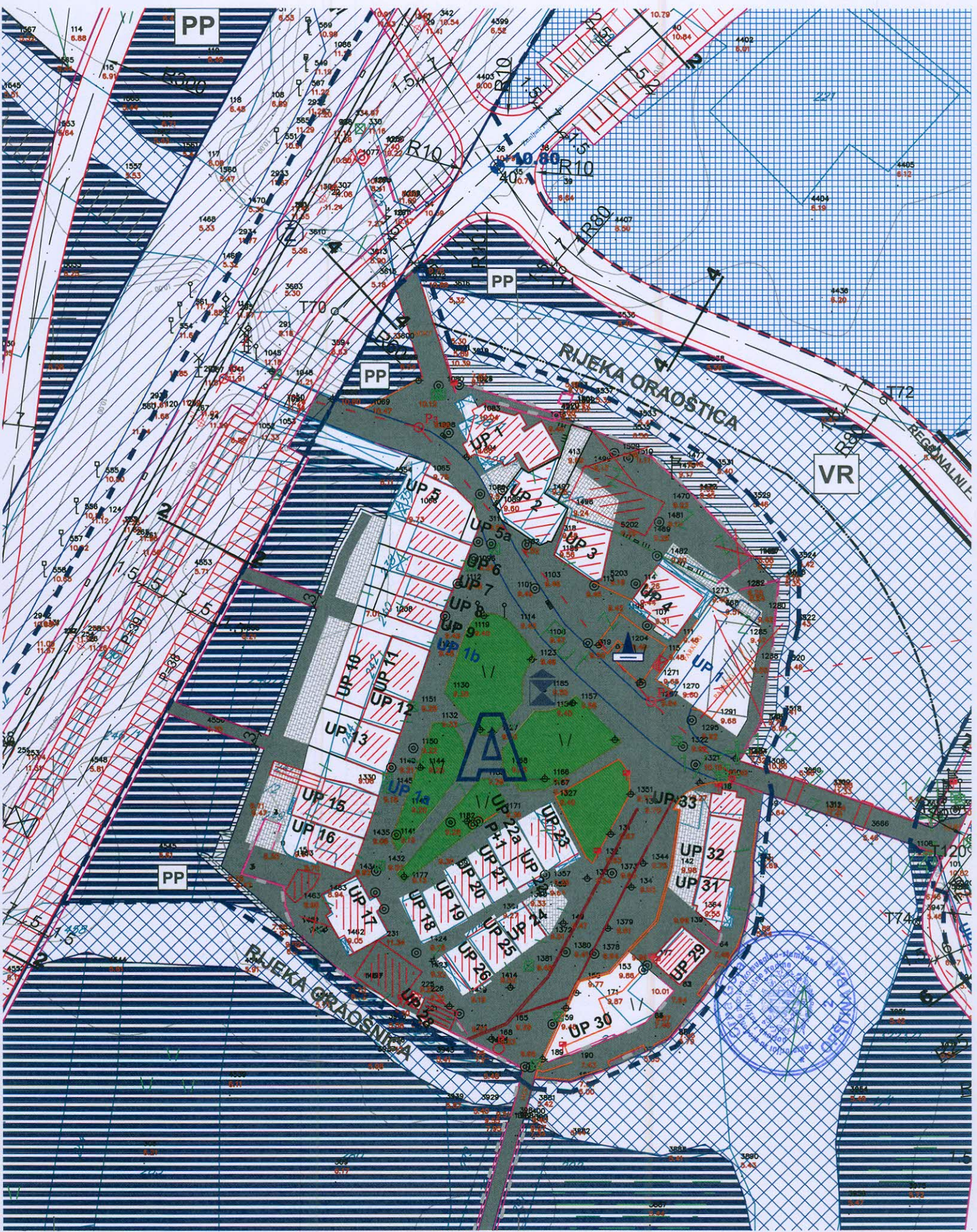
presjek 15-15



presjek 16-16







PP

PP

PP

PP

VR

A



RJEKA ORAOŠTICA

RJEKA GRAOSNICA

UP 1

UP 2

UP 3

UP 4

UP 5

UP 6

UP 7

UP 8

UP 9

UP 10

UP 11

UP 12

UP 13

UP 14

UP 15

UP 16

UP 17

UP 18

UP 19

UP 20

UP 21

UP 22

UP 22a

UP 23

UP 24

UP 25

UP 26

UP 27

UP 28

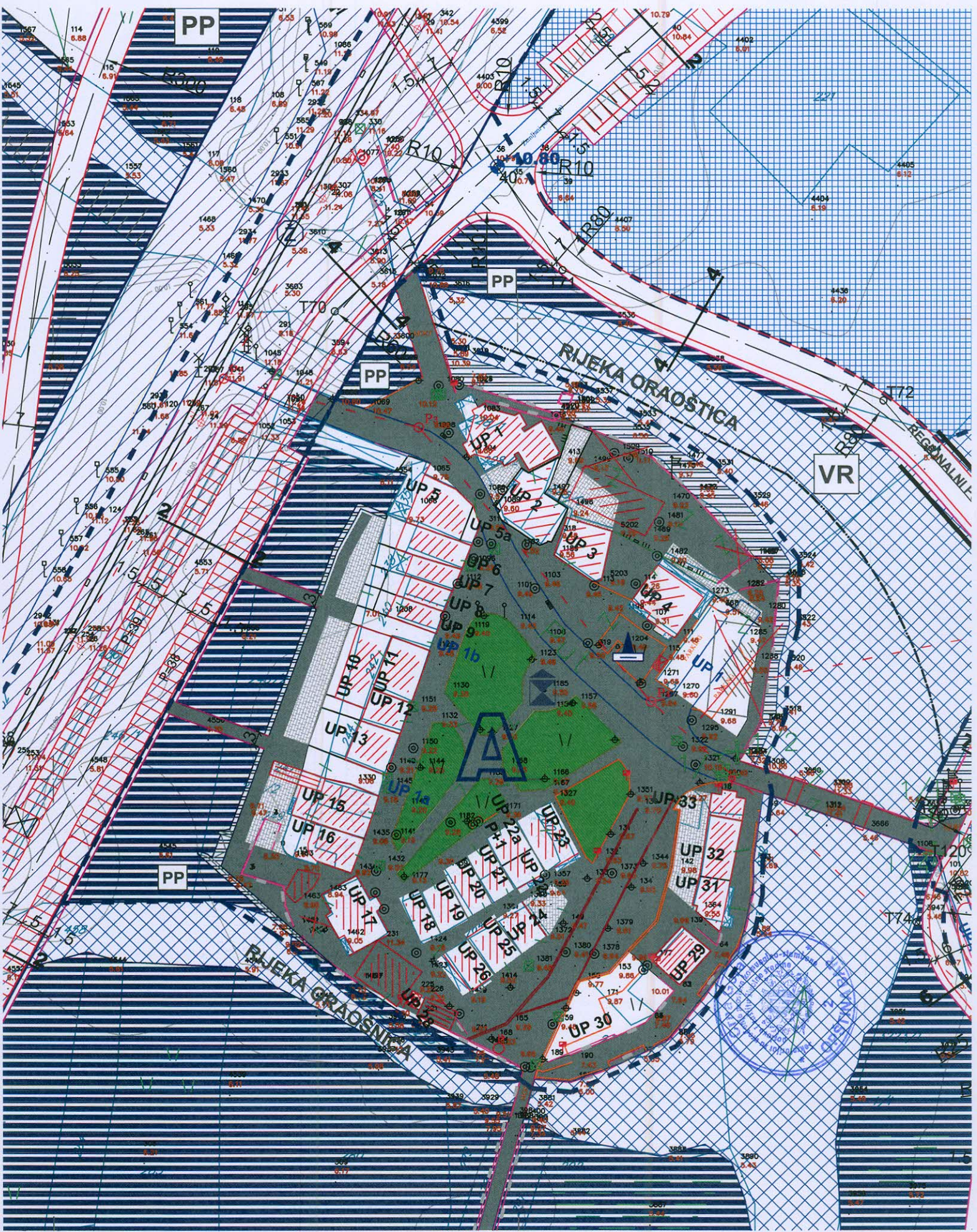
UP 29

UP 30

UP 31

UP 32

UP 33





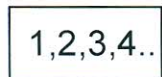
# LEGENDA



granica zahvata



postojeći objekat



1,2,3,4.. broj objekta



trasa postojećeg 35kV voda



trasa postojećeg 10kV voda



postojeća trafostanica

## Državna studija lokacije

### "VIRPAZAR"

Opština Bar

### Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g. („Službeni list CG", broj 13/15 )

## Postojeće stanje

## ELEKTROENERGETIKA

Investitor

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Oznaka sjevera



Datum

Mart, 2015.god.

Obrađivač

Razmjera



republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

rzup

R 1:1000

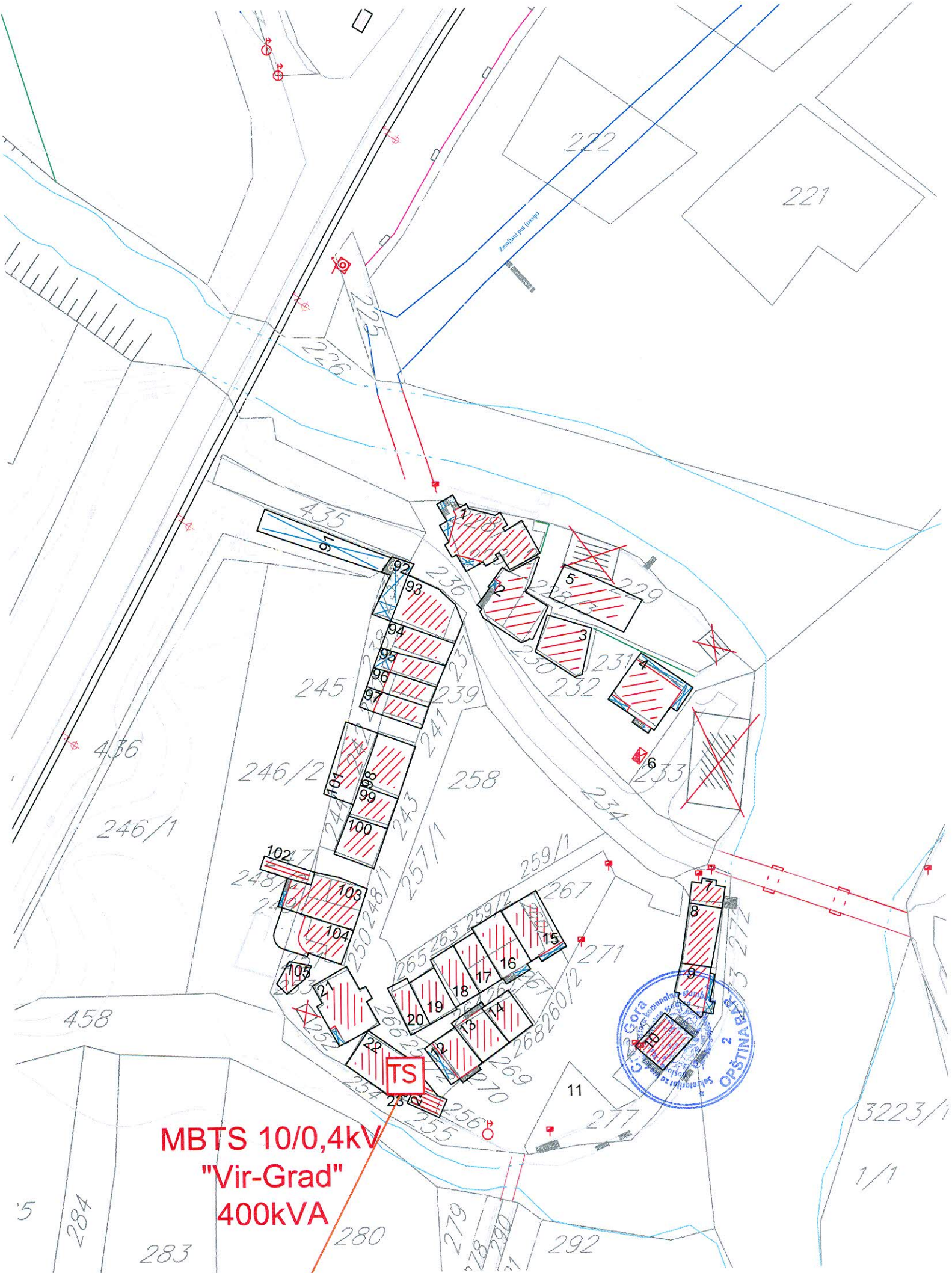
Broj lista

Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

11a



**MBTS 10/0,4kV  
"Vir-Grad"  
400kVA**







- LEGENDA**
- koridor željezničke infrastrukture
  - željeznička pruga
  - kolsko pješačka površina
  - pješačka površina
  - pasarela
  - natkrivene terase
  - međunarodni plovni put
  - zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

- LEGENDA**
- granica zahvata
  - granica urbanističke zone
  - urbanistička zona
  - UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
  - UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
  - granica urbanističke parcele
  - postojeći objekat
  - građevinska linija



## Državna studija lokacije "VIRPAZAR" Opština Bar Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

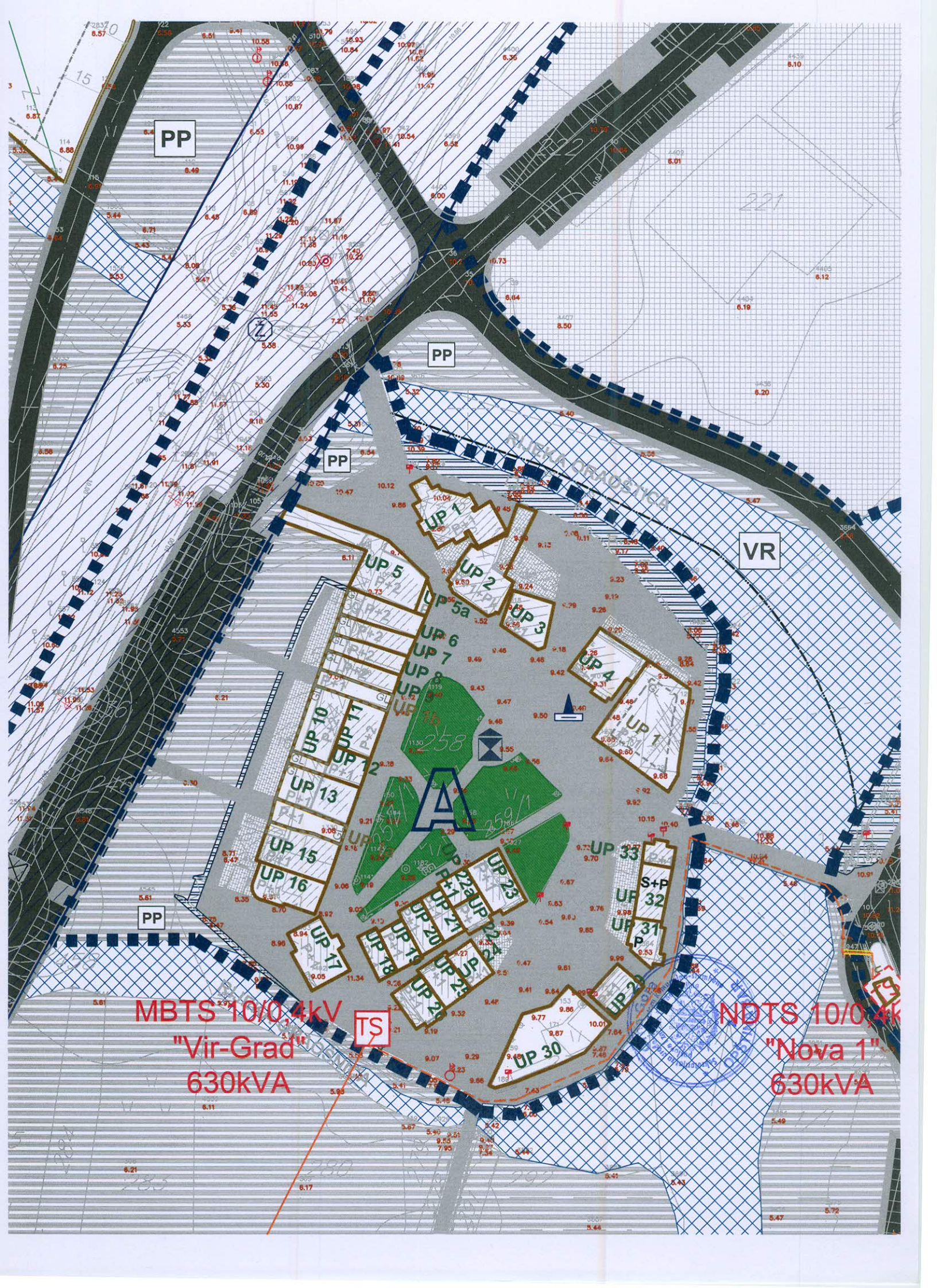
### Planirano stanje

### ELEKTROENERGETIKA

|   |   |
|---|---|
| Investitor  | Oznaka sjevera  |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma   |  |
|   | Datum   |
|   | <b>Mart, 2015.god.</b>  |
| Obrađivač   | Razmjera  |
|  <b>republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica</b><br>rzup | <b>R 1:1000</b>   |
|   | Broj lista  |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.   | <b>11</b>   |





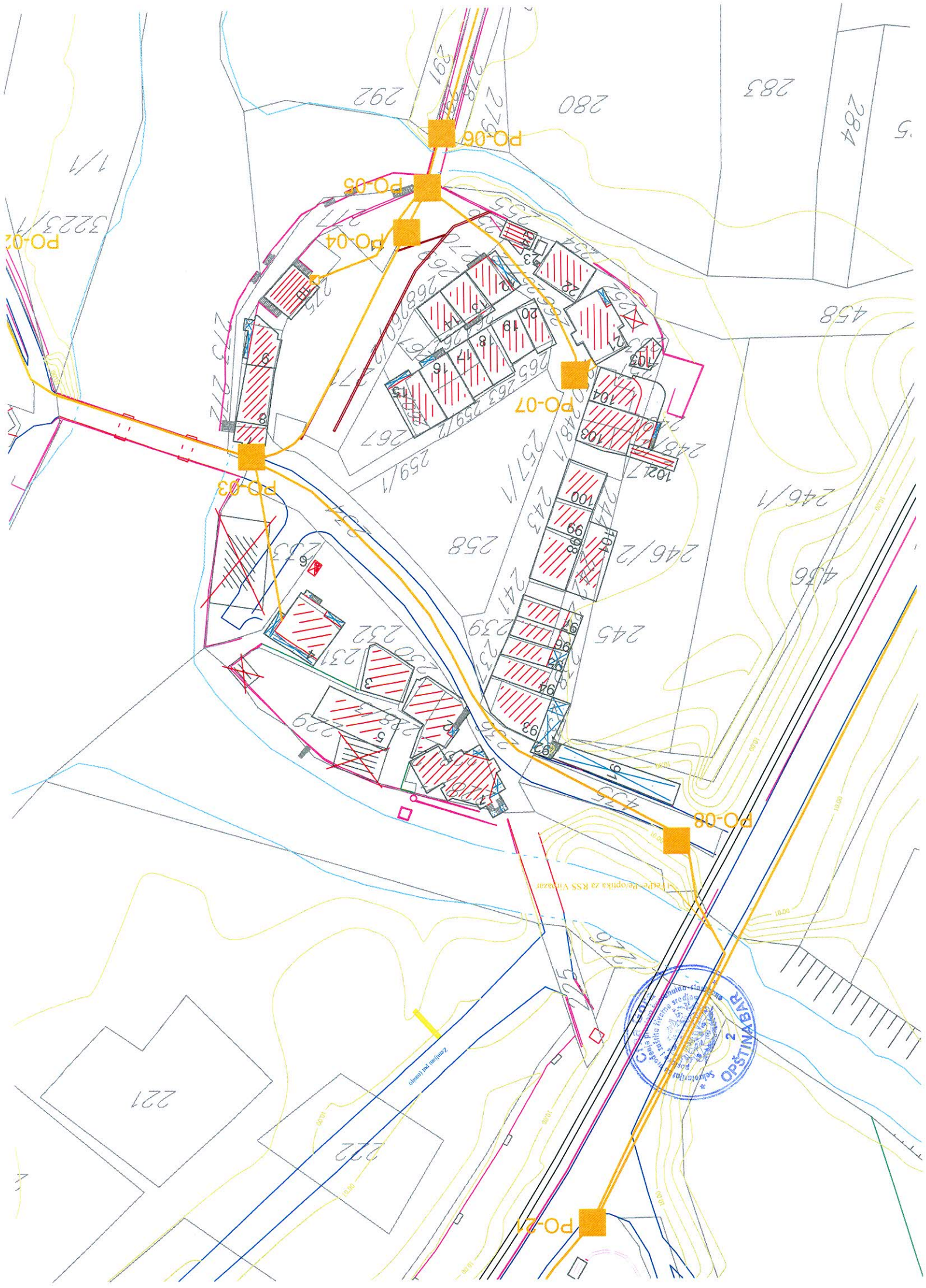


MBTS 10/0,4kV  
"Vir-Grad"  
630kVA

TS

NDTS 10/0,4kV  
"Nova 1"  
630kVA







OPŠTINA BAR  
2





LEGENDA

-  koridor željezničke infrastrukture
-  željeznička pruga
-  kolsko pješačka površina
-  pješačka površina
-  pasarela
-  natkrivene terase
-  međunarodni plovni put
-  zona denivelisane raskrsnice "Virpazar"

LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke zone
-  urbanistička zona
-  oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
-  oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  granica urbanističke parcele
-  postojeći objekat
-  građevinska linija




**Državna studija lokacije  
"VIRPAZAR"  
Opština Bar  
Faza: Plan**

(do 2020.god.)

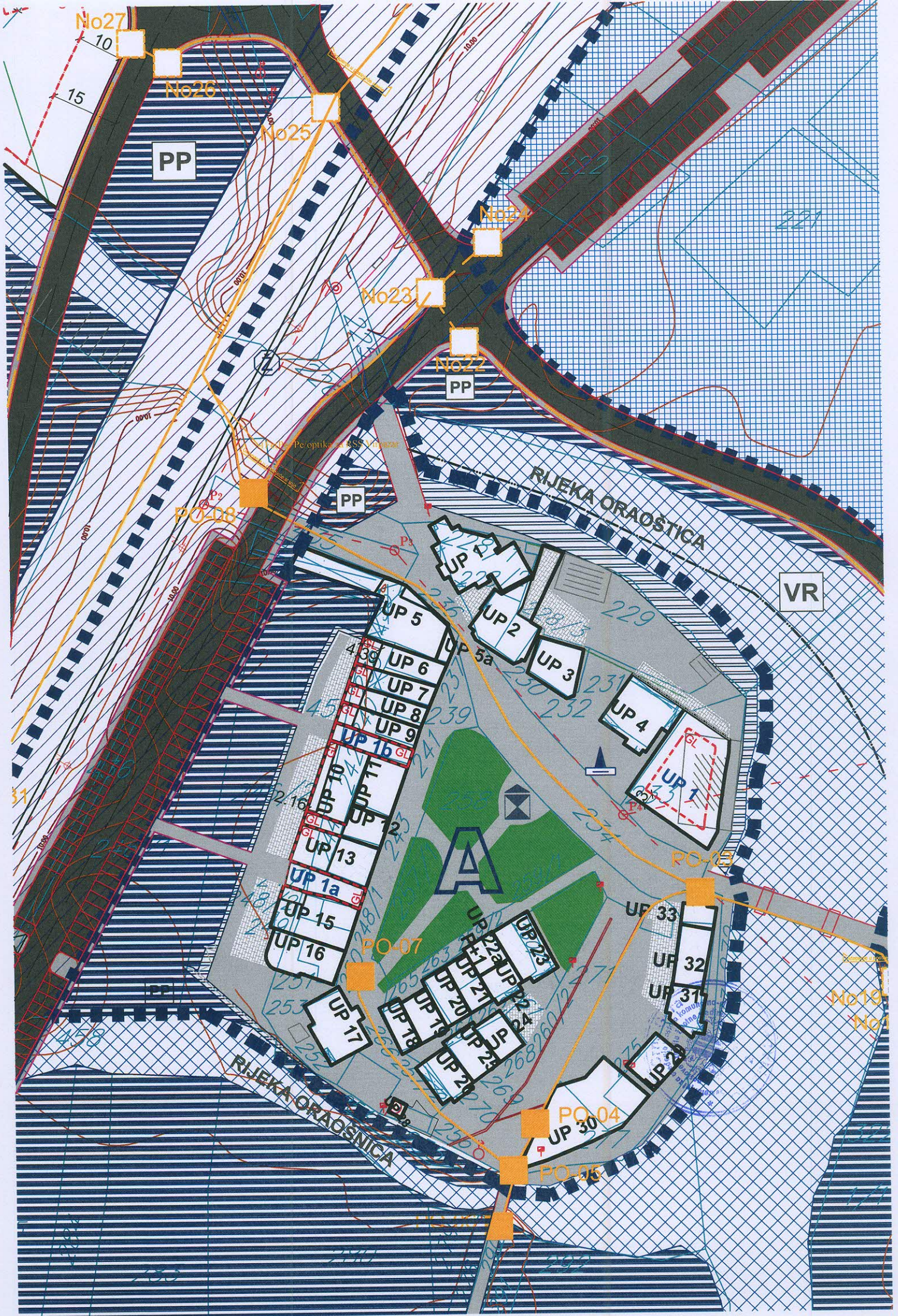
Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG”, broj 13/15)



**Planirano stanje  
TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

|   |  |
|---|--|
| Investitor<br><br> Ministarstvo održivog razvoja i turizma | Oznaka sjevera<br><br>Datum<br><b>Mart, 2015.god.</b><br>Razmjera |
| Obradivač<br><br>  |  |







## LEGENDA

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
|  | vodovod višeg reda                 |
|  | rezervoar                          |
|  | vodovod                            |
|  | planirani vodovod                  |
|  | kanalizacioni vod višeg reda       |
|  | pumpna stanica fek. kanalizacije   |
|  | potisni cjevovod fek. kanalizacije |
|  | kanalizacioni vod                  |
|  | planirani kanalizacioni vod        |
|  | planirana atmosferska kanalizacija |

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | granica zahvata                                       |
|    | granica urbanističke zone                             |
|   | urbanistička zona                                     |
| UP 1  | oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)           |
| UP 1  | oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima) |
|  | granica urbanističke parcele                          |
|  | postojeći objekat                                     |
|  | građevinska linija                                    |

# Državna studija lokacije "VIRPAZAR"

Opština Bar



## Faza: Plan

(do 2020.god.)

Odluka o donošenju Državne studije lokacije "Virpazar" broj 08-3084 od 12.03.2015.g.  
(„Službeni list CG”, broj 13/15)

## Planirano stanje

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

|   |   |
|---|---|
| Investitor  | Oznaka sjevera  |
|   |  |
| Ministarstvo održivog razvoja i turizma   | Datum   |
|   | <b>Mart, 2015.god.</b>  |
| Obrađivač   | Razmjera  |
|   | <b>R 1:1000</b>   |
|  <b>republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica</b> | Broj lista  |
|   | <b>10</b>   |
| Odgovorni planer: Tamara Vučević, dipl.ing.arh.   |   |



PP

POTISNI CJEVOVOD

PP

DN315

PP

CS

RJEKA ORAOSTICA

VR

DN315

DN315

DN315

KDC 7.74

UP 5

UP 2

UP 3

UP 4

UP 10

UP 11

UP 13

UP 15

UP 16

UP 6

UP 7

UP 8

UP 9

UP 22a

UP 23

UP 21

UP 20

UP 19

UP 18

UP 26

UP 25

UP 24

UP 33

UP 32

UP 31

UP 30

PP

RJEKA ORAOSTICA

PVC DN 250

KDCriziv 8.24

DN3

