



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352-2/16-438  
Bar, 17.03.2016. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Jovanović Jovana, 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. 45, po DUP-u »Zelen«.

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

**Podnosilac zahtjeva:** Jovanović Jovan.

**Lokacija:** DUP »Zelen«, urbanistička parcela br. 45, ograničena koordinatama koje su date u izvodu iz DUP-a "Zelen"- grafički prilog Parcelacija).

Veličina parcela namjenjenih za izgradnju novih objekata u zoni turističkih kompleksa je min 400 m<sup>2</sup>. Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele za gradnju, budu i manje površine (~ 250 - 300 m<sup>2</sup>).

**2. Namjena objekta:** **Mješovita namjena (MN)**- od pretežnog turističkog stanovanja do ugostiteljsko-turističke namjene unutar koje su planirani i mali porodični hoteli. Sanacija postojeće gradnje podrazumijeva sljedeće: postojeće parcele potrebno je komunalno opremiti, obavezno osigurati parkiranje na parceli, istu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici i zaštitnim prema obalnom šetalištu. Oblikovanje prilagoditi tradicionalnoj matrici gradnje i, u što je moguće većoj mjeri, koristiti prirodne materijale (kamen, kamenu plastiku).

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište.

Objekti turističkog stanovanja mogu u prizemljima organizovati komercijalne djelatnosti po potrebi, ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtijevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku.



Za prostor namjenjen turističkom stanovanju preporučuje se planiranje mogućnosti urbanističke komasacije (ukrupnjavanje lokacija od više vlasničkih parcela) u cilju postizanja kvalitetnijih parametara za urbanu rekonstrukciju sa značajno višim komercijalnim efektima.

“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:** 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 smjernicama GUP-a, na osnovu koje dati parametri iznose **Kiz = 1,8 a Si = 40%** .

Max spratnost objekata iznosi 5 etaža. Pod etažama se podrazumijevaju suteran i sve etaže iznad suterana.

Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti:

Br. Urb. Parc.	Površina urbanističke parcele	Postojeća zauzetost pod objektima	Planirani indeks zauzetosti	Postojeći BGP	Planirani BGP	max spratnost	namjena	broj smjestajnih jedinica	broj zaposlenih	broj korisnika
UP 45	312	78	124,8	156	561,6	4,5	turističko stanovanje	6		22

“Izgradnja podruma je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. 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 ureden njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža. Za garaže kao posebne objekte važe isti uslovi kao za ostale objekte.

U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.

Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.”

### Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata

Uslove za izdavanje odobrenja ispunjavaju objekti koji su:

- Evidentirani na geodetskoj podlozi i prilogu postojeće stanje;
- Ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata;
- Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu;
- Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama (uz obaveznu saglasnost



vlasnika susjedne urbanističke parcele) a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nijesu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu,

Objekti koji su prekoračili građevinsku liniju prema zaštitnom pojasu pruge, uz saglasnost Željezničke infrastrukture Crne Gore.

-Svi postojeći objekti za koje se ustanovi da iz konstruktivnih razloga ne mogu biti nodograđeni ili dograđeni, mogu biti zamijenjeni novim, uz poštovanje svih urbanističkih parametara.

Za sve intervencije dogradnje ili nadogradnje koristiti kvalitetne materijale (opeka, beton, kamen).

U prizemlju svih objekata namjenjenih turističkom stanovanju mogu se organizovati uslužne djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke 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.

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. Zabranjuje se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje – 10 PM /1000 m<sup>2</sup>. Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. 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).“

**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, kanalice, 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 svijetlost” 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 serklažima i armirane zidarije različitog tipa;
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima;
- 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 ispuna (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 izbjegnu 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 4 metra, 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. 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.



**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 ( u prilogu).

**Elektroenergetika:**

Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka za 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.

**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.

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



### **11. Uslovi za parkiranje vozila:**

Garažiranje i parkiranje vozila za sve nove objekte ove namjene mora se rješavati u okviru urbanističke parcele, i to na njenom slobodnom dijelu ili u okviru objekta u garažama, kao i; u okviru Plana i to prema planom određenim normativima za ovu namjenu – 50 PM na 100 soba, ugostiteljstvo 25-35 PM / 1000 m<sup>2</sup> korisne površine. 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.).“

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:** Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

S obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturalne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.

Posebno kada su u pitanju manje površine kao što je ovdje slučaj predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.

Za kompletan doživljaj pejzaža veoma je bitan i izbor prpratnog urbanog mobilijara.

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, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. 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 horitkulture.

**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.



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

## **OPŠTI USLOVI:**

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

Područje zahvaćeno DUP-om »Zelen« nalazi se u zoni modifikovane 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 Brca) 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 racionalnu potrošnju energije:**

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

Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.

Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode.

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

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.

Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3 m.

Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»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.

**20.** 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).

Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostavi kompletnu 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 Crne Gore", br. 30/14 i 32/14).

**Napomena:** Dio katastarske parcele br. 2347 KO Sutomore je u sastavu urbanističke parcele br. 45, 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, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, za urbanističku parcelu br. 45, po DUP-u »Zelen« ili za lokaciju čija površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>, ukoliko se zahtjev odnosi na dio urbanističke parcele a 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).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz DUP-a »Zelen« u razmjeri R1:1000, broj 07-352-2/16-438 od 17.03.2017. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1863 od 15.03.2017. godine.

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

**Samostalni savjetnik,**  
mr Ognjen Leković  
dipl.ing.arh.

**Sekretar,**  
Suzana Crnovrsanin  
dipl.ing.arh.





Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

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

Broj: 07-352-2/16-438/1  
Bar, 17.03.2017. godine

**IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
»ZELEN«**

Za urbanističku parcelu broj UP45.



**Samostalni savjetnik,**  
**mr Ognjen Leković**  
**dipl. ing. arh.**



# 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



mješovita namjena



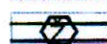
površine javne namjene



površine ostale i komunalne infrastrukture i objekta



namjena turistička naseља



željeznička pruga



namjena centralne djelatnosti



koridor magistralnog puta



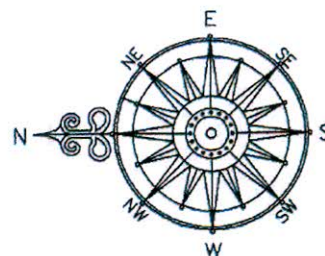
kojsko-pješačke površine



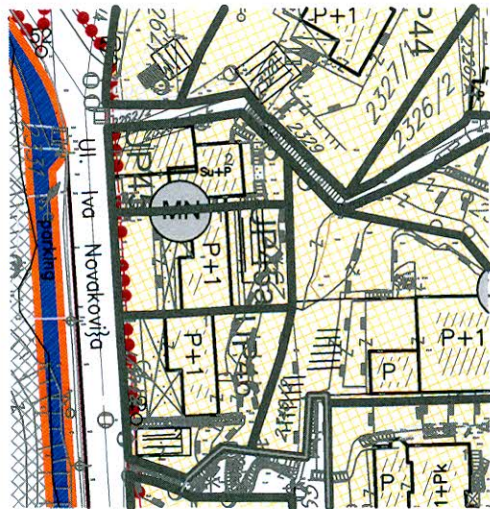
pješačke površine



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

# 9

## PLAN PARCELACIJE I PREPARCELACIJE



razmjera:

R 1:1000

**Investitor:** Skupština Opštine Bar

**Obrađivač:**

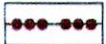


Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





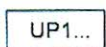
Legenda:



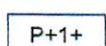
granica plana



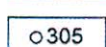
granica UP-a



oznaka UP-a



oznaka spratnosti



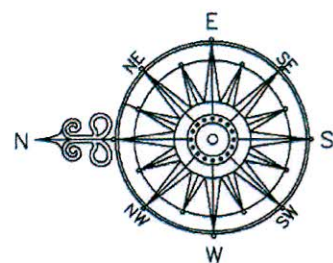
koordinatne tačke UP-a



koridor magistralnog pravca



zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge



240 6588231.70 4665928.54  
241 6588224.39 4665929.36  
242 6588228.48 4665941.92  
243 6588230.00 4665948.39  
244 6588229.62 4665962.03  
245 6588229.46 4665967.97  
246 6588273.20 4665934.45  
247 6588268.57 4665928.35  
248 6588266.55 4665927.74  
249 6588263.99 4665922.73  
250 6588262.90 4665921.94  
251 6588261.20 4665915.85  
252 6588234.77 4665913.90  
253 6588265.88 4665916.15  
254 6588266.01 4665902.54  
255 6588261.40 4665902.04  
256 6588261.53 4665896.74  
257 6588259.16 4665896.32  
258 6588252.01 4665895.54  
259 6588234.26 4665894.63  
260 6588232.59 4665913.71  
261 6588273.29 4665920.50  
262 6588282.59 4665936.20  
263 6588284.12 4665936.10  
264 6588283.74 4665906.79  
265 6588284.49 4665888.13  
266 6588284.92 4665888.15  
267 6588285.31 4665879.68  
268 6588284.98 4665879.28  
269 6588272.07 4665878.89  
270 6588264.75 4665878.67  
271 6588264.69 4665879.71  
272 6588260.01 4665879.61  
273 6588252.51 4665879.18  
274 6588253.48 4665867.02  
275 6588250.49 4665866.73  
276 6588235.39 4665878.50  
277 6588285.76 4665862.21  
278 6588272.27 4665862.55  
279 6588272.27 4665862.62  
280 6588259.66 4665862.71  
281 6588255.83 4665863.80  
282 6588225.33 4665962.00  
283 6588211.82 4665961.12  
284 6588206.69 4665961.05  
285 6588206.07 4665971.83  
286 6588216.88 4665972.71  
287 6588223.52 4665973.85  
288 6588213.36 4665947.48  
289 6588207.48 4665947.32  
290 6588220.94 4665929.89  
291 6588216.28 4665925.78  
292 6588208.56 4665928.54  
293 6588229.82 4665923.24  
294 6588231.30 4665903.40  
295 6588210.43 4665901.70  
296 6588208.68 4665926.31  
297 6588212.61 4665925.13  
298 6588216.75 4665923.33  
299 6588233.54 4665880.88  
300 6588214.39 4665879.09  
301 6588211.13 4665896.30  
302 6588233.46 4665878.08  
303 6588237.35 4665867.50  
304 6588219.91 4665860.05  
305 6588217.23 4665868.39  
306 6588239.12 4665863.18  
307 6588240.57 4665858.87  
308 6588238.66 4665857.76  
309 6588223.01 4665851.74  
310 6588245.85 4665860.87  
311 6588247.85 4665856.33  
312 6588255.03 4665840.07  
313 6588234.85 4665834.73  
314 6588230.48 4665833.33  
315 6588225.86 4665844.58  
316 6588255.36 4665835.99  
317 6588256.03 4665833.33  
318 6588259.67 4665824.60  
319 6588237.06 4665817.20  
320 6588268.15 4665816.64







# 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, ing.

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**

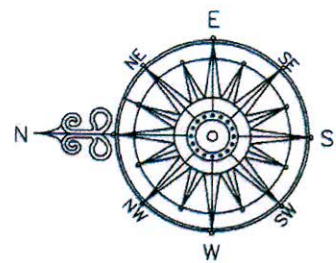
Obrađivač:



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA







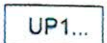
Legenda:



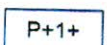
granica plana



granica UP-a



oznaka UP-a



oznaka spratnosti



koridor magistralnog pravca



zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge

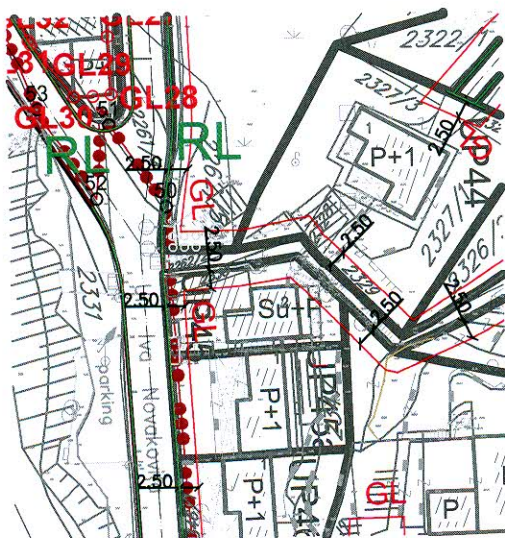


građevinska linija



regulaciona linija





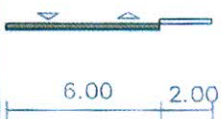


# IZMJENE I DOPUNE DUP-a

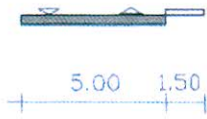
# ZELEN

## PREDLOG PLANA

presjek 1-1

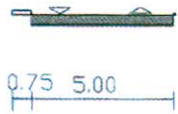


presjek 2-2



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

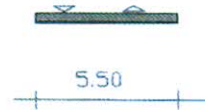
presjek 3-3



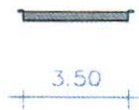
presjek 4-4



presjek 5-5



presjek 6-6



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



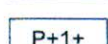
granica morskog dobra



granica UP-a



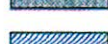
oznaka UP-a



oznaka spratnosti



koridor magistralnog pravca



zaštitni infrastrukturni pojas željezničke pruge



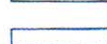
željeznička pruga



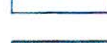
kolsko - pješačke površine



kolovoz



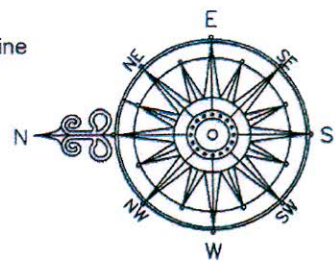
trotoar



javne zelene površine



mjesto za kontejner







**IZMJENE I DOPUNE DUP-a**

# **ZELEN**

## **PREDLOG PLANA**



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:  
15.11.2012

# **12**

## **PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE**



**razmjera:**

**R 1:1000**

**Investitor:** Skupština Opštine Bar

**Obrađivač:**




Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA






Legenda

 granica plana

 drvoređ

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
JAVNE NAMJENE**


 zelenilo uz saobraćajnice


**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
SPECIJALNE NAMJENE**

 zaštitni pojasevi

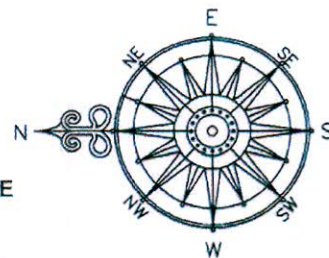
 zelenilo infrastrukture

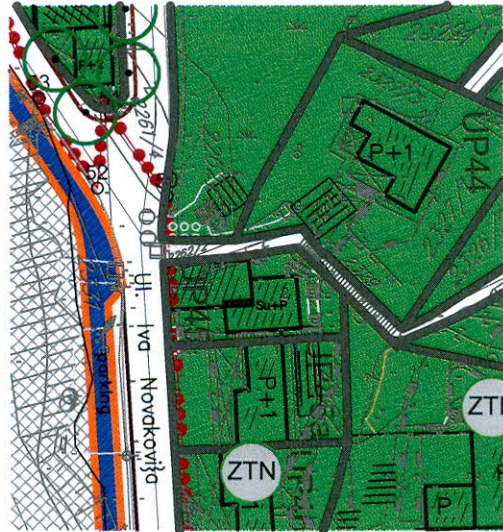
**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
OGRANIČENE NAMJENE**

 zelenilo poslovnih objekata

 zelenilo turističkih naselja

 zelenilo hotela







**IZMJENE I DOPUNE DUP-a**

# **ZELEN**

## **PREDLOG PLANA**



Odluka o donošenju Detaljnog  
umaničkog plana "Zelen"  
broj 030/141  
Skupština Opštine Bar  
20.12.2012. godine

Vodja tima  
Ratimir Mugosa, dia

Odgovorni planer  
Tomislav Aleksandra, dia

Odgovorni inženjer faze  
Dipl.-ing-grad--hidro



# **13**

## **PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA**

**razmjera:**

**R 1:1000**

**Investitor:** Skupština Opštine Bar

**Obrađivač:**



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



Legenda:



granica plana



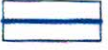
fekalna kanalizacija postojeća



fekalna kanalizacija planirana



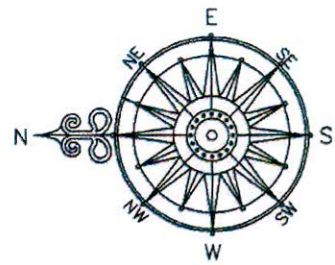
atmosferska kanalizacija



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.

Vođa tima:  
Ratimir Mugoša, dia

Odgovorni planer:  
Tošić Jokić Aleksandra, dia

Odgovorni planer faze:  
Željko Maraš, dia

Datum:  
Novembar 2012

# 14

## PLAN ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA



razmjera:

R 1:1000

**Investitor:** Skupština Opštine Bar

**Obrađivač:**



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA





Legenda:



granica plana



postojeće tk okno



postojeća tk kanalizacija



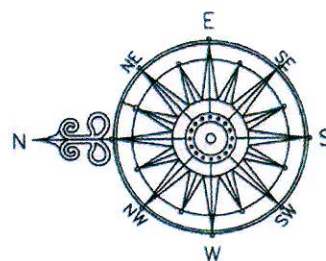
planirano tk okno

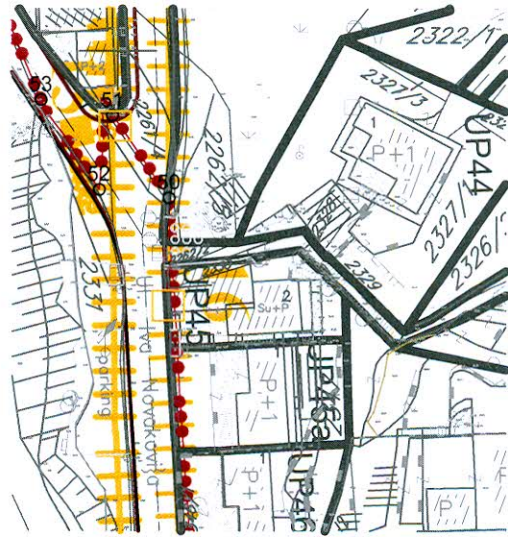


planirana tk kanalizacija



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:  
Danilo Vuković, die

Datum:  
Novembar 2012

# **15**

## **PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE**

**razmjera:  
R 1:1000**



**Investitor:** **Skupština Opštine Bar**

**Obradivač:**



Holding MONTENEGROINŽENJERING - PODGORICA



Legenda:



granica plana



TS 10/0,4 kV



NDTS "NOVA"



GRANICE ZONA



POSTOJECI 10 Kv KABLOVI



NOVI 10 Kv KABLOVI

