

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Sekretarijat za uređenje prostora



Crna Gora
O P Š T I N A B A

Broj: 07-352/19-4

Datum: 21.02.2019. godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, postupajući po zahtjevu **Nik** za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», broj 64/17), člana 1 Uredbe o uslovima poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave broj 07-3201 od 19.10.2017. godine) i DUP-a «Petovića Zabio» («Sl.list CG», broj 39/14), izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP 32, urbanistička zona I, u čijem zahvatu se nalazi i dio katastarske parcele broj 4271/4 KO Kunj, u skladu sa **UP-a «Petovića Zabio»**.

Opomena: Konačna lokacija (katastarske parcele koje čine predmetnu parcelu, površina urbanističke odnosno dijela urbanističke parcele - lokacije objekta radi odnosno rekonstruiše objekat) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta izrade Elaborata parcelacije od strane licencirane geodetske organizacije koje će biti u skladu sa licencu izdatu od strane nadležnog Ministarstva.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Nikolić Ana

Stambeni i turistički kapaciteti su organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u pojedinim objektima. Stambeni objekti su namijenjeni za stalno ili privremeno stanovanje.

Turistički kapaciteti u okviru mješovite namjene će se organizovati kao apartmani, iznajmljivanje ili turistički apartmani. Predviđene kategorije ugostiteljskih objekata su restorani, picerije, konobe i caffè barovi.

Turistički apartmani za iznajmljivanje će se isključivo izdavati turistima na vrijeme. Turistički apartman mora biti potpuno opremljen, sa odvojenim kuhinjom ili čajnom kuhinjom. Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni ili trošobni apartmani.

Komercijalni sadržaji većeg obima obezbijediće se u objektima mješovite namjene. B.

U okviru poslovnog prostora moguće je obezbijediti sadržaje kao što su:

- prodavnice prehrambenih proizvoda
- prodavnice ličnih usluga
- zanatske usluge
- ugostiteljstvo
- specijalizovane trgovine.

Površina poslovnog prostora ne ograničava se u cilju stvaranja brojnih raznih sadržaja, što doprinosi poboljšanju kvaliteta usluga šire zone.

Pravila parcelacije:

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke jedinice osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela su u grafičkom prilogu **Plan parcelacije**.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela obuhvata je postojeće parcele, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučajno postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta). Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne površine.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu objekata dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtnog pejzaziranja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući

U svemu prema izvodu iz DUP-a "Petovića zabio" - grafički prilog „Plan par
regulacije”.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobrać
predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je c
koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, re
nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je d
graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nij
definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parci
U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je gradi
parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnit
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevir
kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parci

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KA DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČK TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

Imajući u vidu inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke uslove tla, buduća i
uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inž
geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena GUP Bara",
naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojs
relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog
seizmičke proračune zasnivati na mikroseizmičkim podacima.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da pretho
geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog
zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstruk
objekata oblikovati na savremen način, bez miješanja sistema nošenja po spra
jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na
seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješar
nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncep

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekon
funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite
Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune za
podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada
kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja, IIIk
kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz znatna ograničenja i IVc kategoriju koju čir

stijena.

Na terenima svrstanim u IIIb kategoriju urbanizacija je moguća ali u ograničenju i veće intervencije u tlu i na terenu. Karakteriše ih nagib od 10 do 30°, stabilni tereni sa manjim i većim pojavama nestabilnosti, nosivosti 70-120 kN/m² koeficijentom seizmičnosti od 0,14.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

Poštovati zakon o životnoj sredini («Sl.list CG», br. 48/08, 40/10 i 40/11) i čl. 4 unapređenju poslovnog ambijenta («Sl.list CG», br. 40/10 i 40/11). Shodno listi 2 Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu («Sl.list 47/13»), potrebno je obratiti se nadležnom organu zahtjevom o potrebi procjene životnu sredinu.

Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i radu.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Pejzažnu tak prema njoj zadržati svu vrijednu vegetaciju, a pogotovo sva stabla maslina.

Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije mogu uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele-presađivanje maslina.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Ovaj tip zelenila vezan je za objekte za porodično i višeporodično stanovanje, mogućnost da se dio kuće iznajmljuje turistima. S tim u skladu, organizacija pa biti takva da se omogući zadovoljenje potreba svih korisnika objekta.

Smjernice za projektovanje zelenih površina:

- Planirati minimum 40% zelenih površina
- Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), sa turističkim apartmanima, sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.) korišćenja slobodnih, otvorenih površina parcele, različiti korisnici imaju različite potrebe pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je moguće. Tako je poželjno fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove slobodnih površina parcele. Ukoliko prostor dozvoljava, unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaza od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Kod objekata u kojima je više korisnika potrebno je slobodni prostor fizički (zelenilo, vrt, balkon ili vertikalnim zelenilom) podijeliti na nekoliko ciljevnih jedinica.

Na osnovu članova 67 i 68 Zakona o zaštiti spomenika kulture («Sl. list RCG», br. 27/49):

Republički organ uprave nadležan za poslove kulture rješenjem određuje pravo k iskopanih ili nađenih predmeta prilikom arheoloških istraživanja i iskopavanja. Rješenje iz stava 1. ovog člana donosi se po prethodno pribavljenom mišljenju Republičkog zavoda.

Nakon otkrivanja arheoloških ostataka, pojedine građevine ili cjeline stavljaju se p zaštitu kao spomenik kulture i za njih se utvrđuje odgovarajući režim zaštite u skl odredbama ovog zakona.

Nakon završenih arheoloških istraživanja i iskopavanja, arheološko mjesto ili njez ukoliko na njemu nema spomeničnog fonda, tretira se kao slobodan prostor.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

/

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠ SAOBRAĆAJA:

/

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM

Područje obuhvaćeno granicama Detaljnog urbanističkog plana «Petovića Zak se jugoistočno od Bara i obuhvata priobalni dio terena Pečurica i većeg b između magistralnog puta Bar - Ulcinj i mora. Radi se uglavnom o niskom terenu sa kotama od 0-110 m.n.m., izgrađenih pretežno od karbonatnih stijens podređeno od flišnih sedimenata koji su zastupljeni na širem području Komina zaleđu uvale pod Meret.

Šire područje izučavanog terena ispresijecano je kraćim povremenim v generalnog pravca toka od istoka prema zapadu. Takvi su Sintan potok, Komi

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Elektroenergetska infrastruktura i uslovima koje odredi Crnogorski elektrodistributivni sistem.

Elektroenergetska infrastruktura:

Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu (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 DT 10/04 kV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a.

Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/naelektrisanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija«

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Saobraćaj.

Ostali infrastrukturni uslovi:

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

(»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 elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme

Za izradu tehničke dokumentacije stambenih objekata površine preko 1000 m² i koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geolaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 26/07), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geološki uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni el. od Ministarstva Ekonomije.

Pedološke karakteristike

Na teritoriji obuhvaćenoj predmetnim detaljnim urbanističkim planom, zavisno od osnovnih stijena razvili su se sledeći tipovi zemljišta: crvenice i smeđa zemljišta. Crvenice prekrivaju dio terena u priobalnom pojasu stijenskih masa krečnja dolomitičnih krečnjaka.

Crvenice su blago glinovita zemljišta, koja imaju visok sadržaj higroskopne vlage (6%). U primorskoj zoni crvenice su plitke - male debljine, obrasle šikarom ili pašnjakom i je veoma teško koristiti u poljoprivredne svrhe.

Smeđa zemljišta na flišu su mlađa zemljišta, nastala fipičko-mehaničkim raspadom fliša. Na ovom prostoru zastupljena su na dijelu terena između uvale Meret i meandru puta Bar - Ulcinj.

Geološki sastav terena

U geološkoj građi terena istraživanog područja učestvuju:

- karbonatni sedimenti gornjokredne i srednjoeocenske starosti (K₂³; E₂)
- flišni sedimenti gomjoeocenske starosti (E₃),

Tektonika

Teren ograničen detaljnim urbanističkim planom Petovića Zabio pripada tektonskoj jedinici Parahton.

Parahton zauzima uzani prostor pored morske obale ili je pod mbrem. Parahton je izgrađen od karbonatnih stijena krede i srednjeg eocena kao i flišnih sedimenta eocena.

Ova tektonska jedinica ima dinarski pravac pružanja SZ-JI. Zahvaljujući plastičnosti sedimentata i snažnim pritiscima koji su djelovali iz pravca sjeveroistoka na šire stvoren je čitav niz nabornih strukturnih oblika među kojima se ističu antiklina sinklinalama pelinkovića i Kunja, kao i antiklinalna struktura Vukića, pečurica i Vukovica. Antiklinalne strukture izgrađene su od karbonatnih stijenskih masa a sinklinalne sedimentata, pri čemu je erocenski fliš ubran u stisnute i prevrnute i dekameterske nabore.

Nosivost terena

Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno do karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti.

Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama q_a = 100 - 150 kN/m² i kompaktnog fliša preko 800 kN/m² odnosno krečnja preko 5000 kN/m².

raspadine neophodno je izbjegavati zasijecanje padina širokim iskopom, p
kišovitom periodu godine;

- Blagovremeno pristupiti zaštiti obale od abrazionog djelovanja visokih talasa
- U okviru terena koji su označeni kao uslovno stabilni sa određenim ogranič
urbanizaciju, obavezno prije projektovanja i građenja objekta sprovest
geotehnička istraživanja u skladu sa zakonskom regulativom.

Za izradu tehničke dokumentacije objekata površine preko 1000 m² i objekata
četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elabo
Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/
kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehr
za izgradnju objekata.

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzeto
spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračun
površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažai
(suteren-prizemlje-sprat);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma ;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto gr
površinu objekta;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena,
dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena,
hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funk
objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebnc
odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije defin
Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodn
komunalno opremanje zemljišta;

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČK PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele:

IIP 32 II zoni »A11« mješovita r

Maksimalna visinska kota objekta:

Visinska regulacija definiše maksimalnom spratnošću maksimalno dozvoljenom visinom o svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemne etaže mogu biti podrumi a nadzemne etaže mogu biti i spratovi. Podrum ne ulazi u obračun i spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta. **Podrum** je ukopani dio objekta čiji se temelji nalazi ispod poda prizemlja, suterena. Podrum može, ukoliko konfiguracije terena neophodno, na terenu, trotoara max 1.00m. Ukoliko je teren denivelisanom terenu, relevantna visina terena smatra se najniža kota uređenog i nivelisanog terena objekta. Objekat može imati više podruma. Ukoliko je namjena podruma građevinske tehničke prostorije i pomoćne prostorije, njegova površina ne ulazi u max indeksa izgradjenosti i zauzete površine ostale namjene površina podruma se uračunava u BGP. Nije dozvoljena prenamjena garaža i tehničkih prostorija u podrumu u druge namjene. Gabariti podruma mogu biti suterenskog i nadzemnog dijela objekta i mogu ići do 2 m udaljenosti od urbanističke parcele. **Suteren** je podzemna etaža zastupljena u objekata koji su izgrađeni na delimično nivo terenu i kao takva predstavlja gabarit strane ugrađen u teren, dok je na javnoj kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 0.5 m. Uređeni teren iza objekta i

namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom jednakom ili višom od okolnog terena, tj. prva etaža iznad susedne stambene objekte kote poda prizemlja maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u površinu bruto razvijene građevinske površine i kao takav mora biti prepoznat u indeksima izgrađenosti za treću spratnost (tavan ne ulazi u obračun spratnosti).

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili terena objekta do kote sljemena ili vijenca krova.

U analitičkim tablicama za svaku ulaznu parcelu određen je maksimalan broj spratnosti. Dozvoljava se i manji broj.

Nivelacija se bazira na postojećem nivou terena.

- U slučajevima kad je nivo spratnost objekta dvije etaže, maksimalna visina objekta 9m a maksimalna iskazana kroz etaže Su+P ili P+1
- U slučajevima kad je nivo spratnost objekta tri etaže, maksimalna visina objekta 11m a nivo spratnost iskazana kroz etaže Su+P ili P+2
- U slučajevima kad je nivo spratnost objekta četiri etaže, maksimalna visina objekta 13m a nivo spratnost iskazana kroz etaže Su+P ili P+3

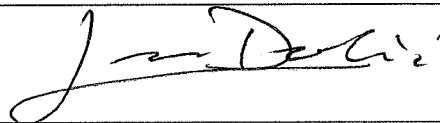
	<p>navedene smjernice važe spratnost od dvije i četiri etaže</p> <p>Najveća visina etaže za obraču građevine, mjerena između gornje međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za interventnih i dostavnih vozila prizemne etaže na mjestu prolaza do 4.5m.
<p>Smjernice za postojeće objekte</p>	<p>/</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:</p>	<p>Potrebe za parkiranjem, saglasno Investitora, treba rješavati unutar postojećih objekata koji zahtijevaju više parkirnih mjesta. Parkiranje treba prvenstveno rješavati u garažama u sklopu objekta.</p> <p>Poprečni nagibi svih novih saobraćajnica treba da su jednaki i iznose u pravcu 2.5%.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:</p>	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekata prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti moraju oblikovati u skladu sa tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima.</p> <p>Oblikovanje objekata treba usklađivati sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom područja.</p> <p>Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale i podižući kvalitet pejzaža. Prozori moraju biti dimenzionirani prema klimatskim uslovima. Za osiguranje otvora za atraktivnost potrebno je dimenzionirati otvore s ciljem toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Arhitektonske volumene potrebno je pažljivo projektovati kako bi se postiglo dobijanje homogene slike naselja i cjelovite slike područja.</p>

	<p>četvorovodni, sa nagibima krov maksimalno do 25 (preporuka). Moguće je raditi i ravan krov, po m sa ozelenjenim krovnim ravnima i baštama.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:</p>	<p>Obavezno je racionalno planiranje energije, te stoga time i uslovlj rješenja energetske karakteristika opreme i instalacija.</p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje predlažu se dvije osnovne mjere: korišćenje alternativnih, odnosno c izvora energije. Osnovna mjera šte ovaj DUP predlaže je poboljšanje izolacije prostorija, koja u ljetnjem p dozvoljava pregrijavanje dok u zadržava toplotu. Osim odg termoizolacije potrebno je voditi i adekvatnoj veličini otvora vodeći i mikroklimatskim uslovima ovog podn Klimatski uslovi Bara omogućuju i sunčeve energije. Predlaže se uć krovnih solarnih kolektora koji r uštede značajnu količinu ene zagrijavanje vode.</p>

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevin inspekciji i arhivi.

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Lara Dabanović
dipl.ing.arh.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

VD Sekretar:
Nikoleta Pavićević
Spec.sci.arh.



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-352/19-4

Bar, 21.02.2019. godine

IZVOD IZ DUP-a »PETOVIĆA ZABIO«

Za urbanističku parcelu **UP32**, u zoni **»A11«**

Obradivač

Lara Dabanović
dipl.ing. arh.

VD Sekretar

Nikoleta Pavićević
spec. sci. arh.

N. Pavićević



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR







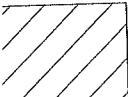

: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

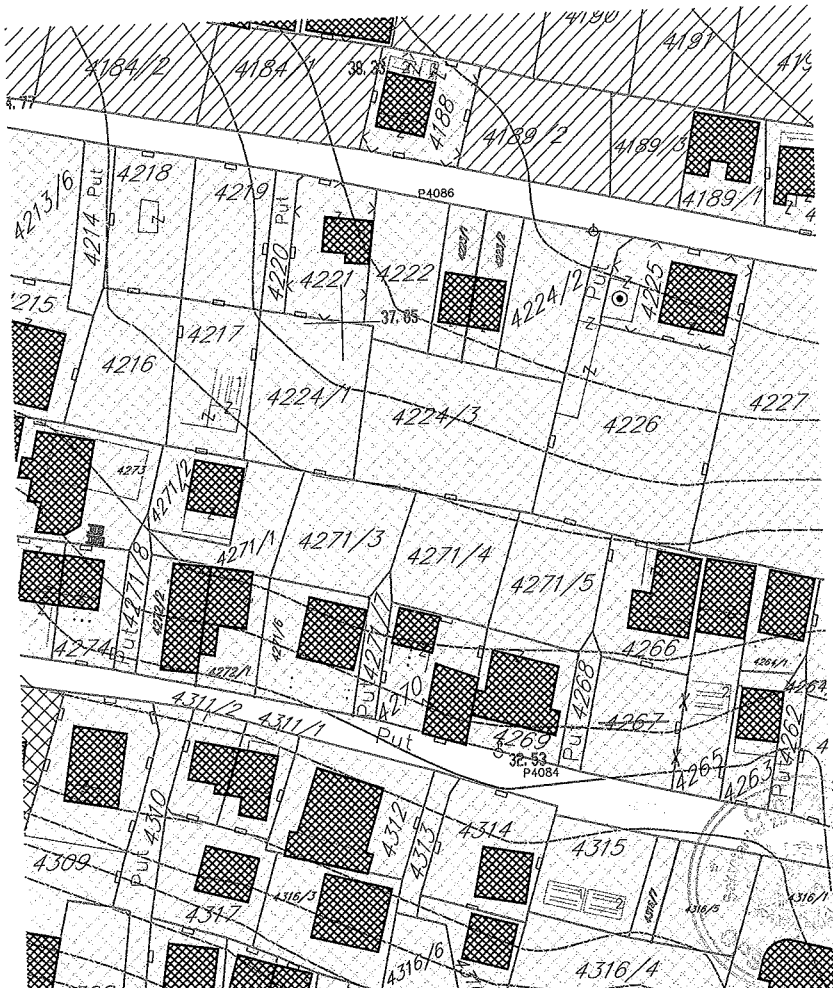
detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
-  BROJ KATASTARSKIH PARCELA
-  INDIVIDUALNO STANOVANJE
-  ŠUMA - MAKIJA
-  NEIZGRAĐENI PROSTOR
-  TURISTIČKO STANOVANJE





SKUPŠTINA OPŠTINE BAR






: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

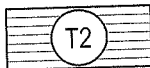


LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18** BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI



HOTEL



TURISTIČKO NASELJE



SPORT I REKREACIJA



MJEŠOVITA NAMJENA



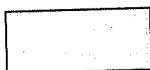
CENTRALNE DJELATNOSTI



JAVNE ZELENE POVRŠINE

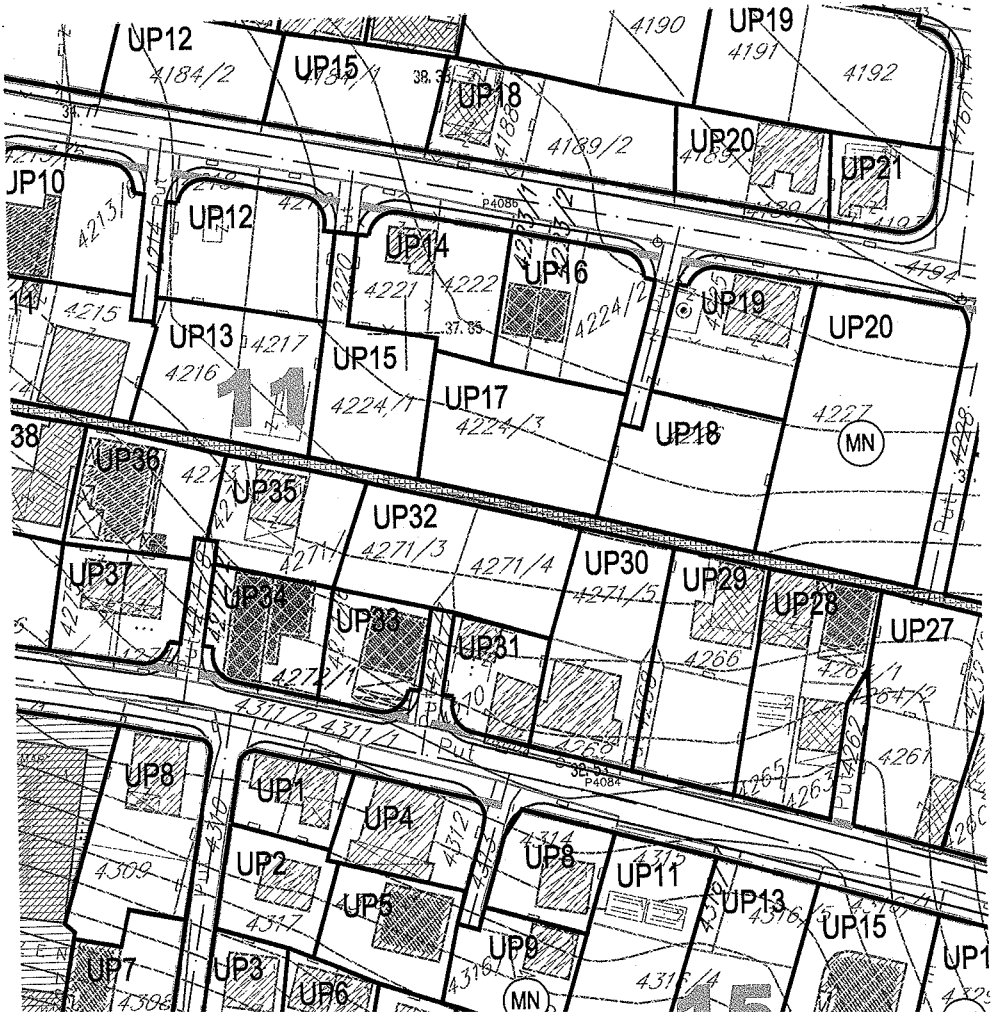


OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



STJENOVITA OBALA





SKUPŠTINA OPŠTINE BAR




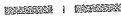


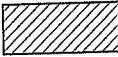
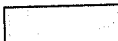
: 030 - 546
24.12.2014. godine

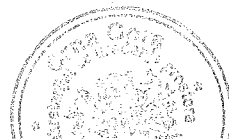
PREDSJEDNIK
Osman Subašić

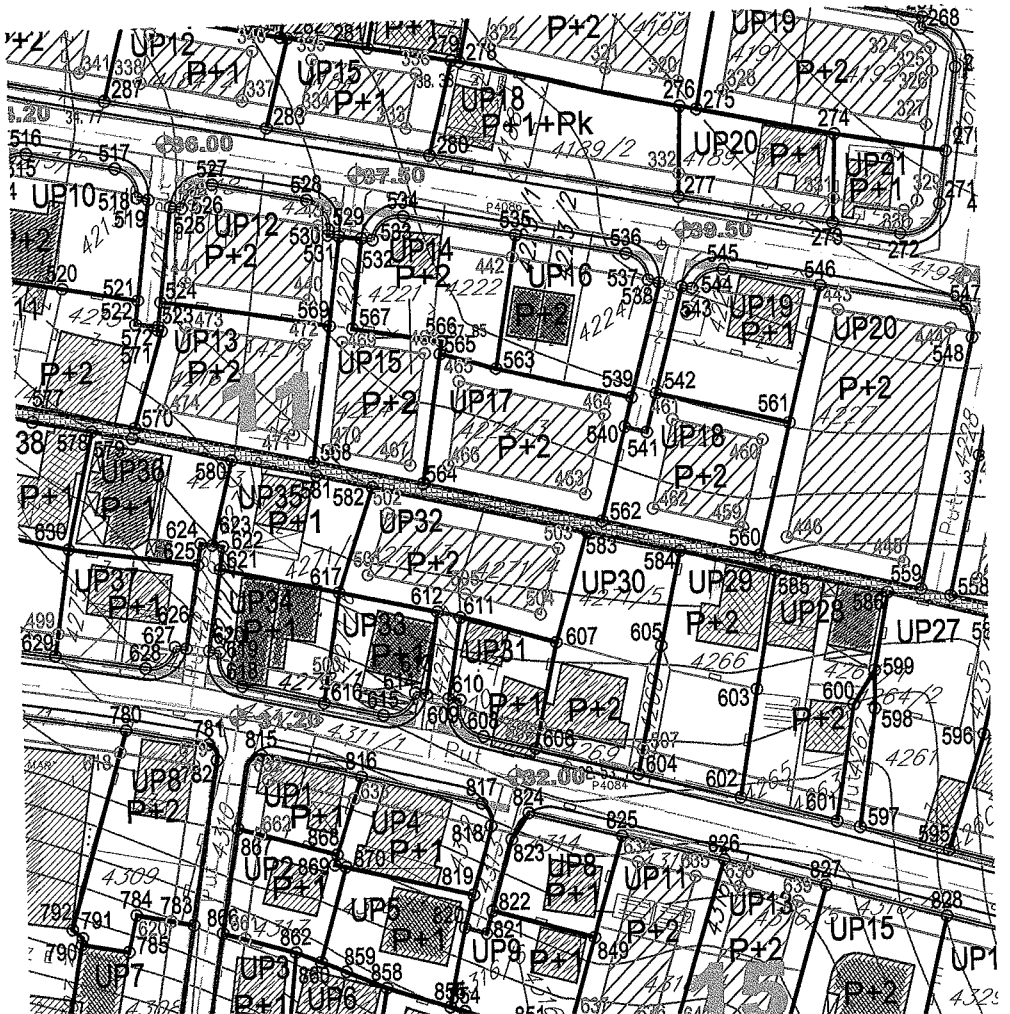
detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18** BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  **GL1** GRAĐEVINSKA LINIJA
- P+2** MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA





ordinate tačka GL1-a

501	6595593.63	4650868.41
502	6595596.43	4650876.55
503	6595618.96	4650871.25
504	6595616.36	4650862.54
505	6595606.45	4650865.50

ordinate tačka UP-a

582	6595594.48	4650880.09
583	6595622.75	4650873.44
587	6595610.04	4650850.00

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

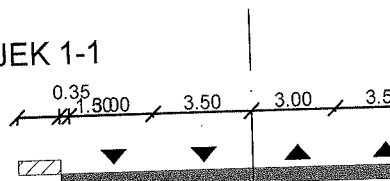
detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

NDA:

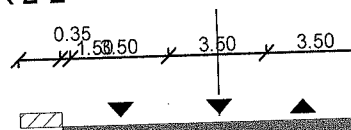
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ▬ GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BRJ URBANISTIČKE PARCELE
- BRJ URBANISTIČKOG BLOKA
- ▬ GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- } POSTOJEĆI OBJEKTI

POPREČNI PRESJECI

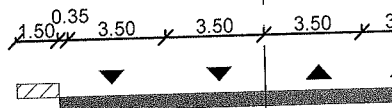
PRESJEK 1-1



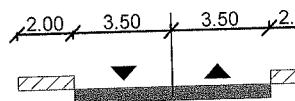
PRESJEK 2-2



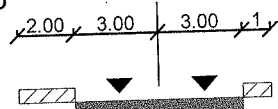
PRESJEK 3-3



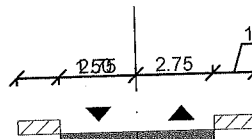
PRESJEK 4-4



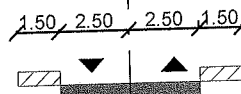
PRESJEK 5-5



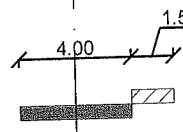
PRESJEK 6-6

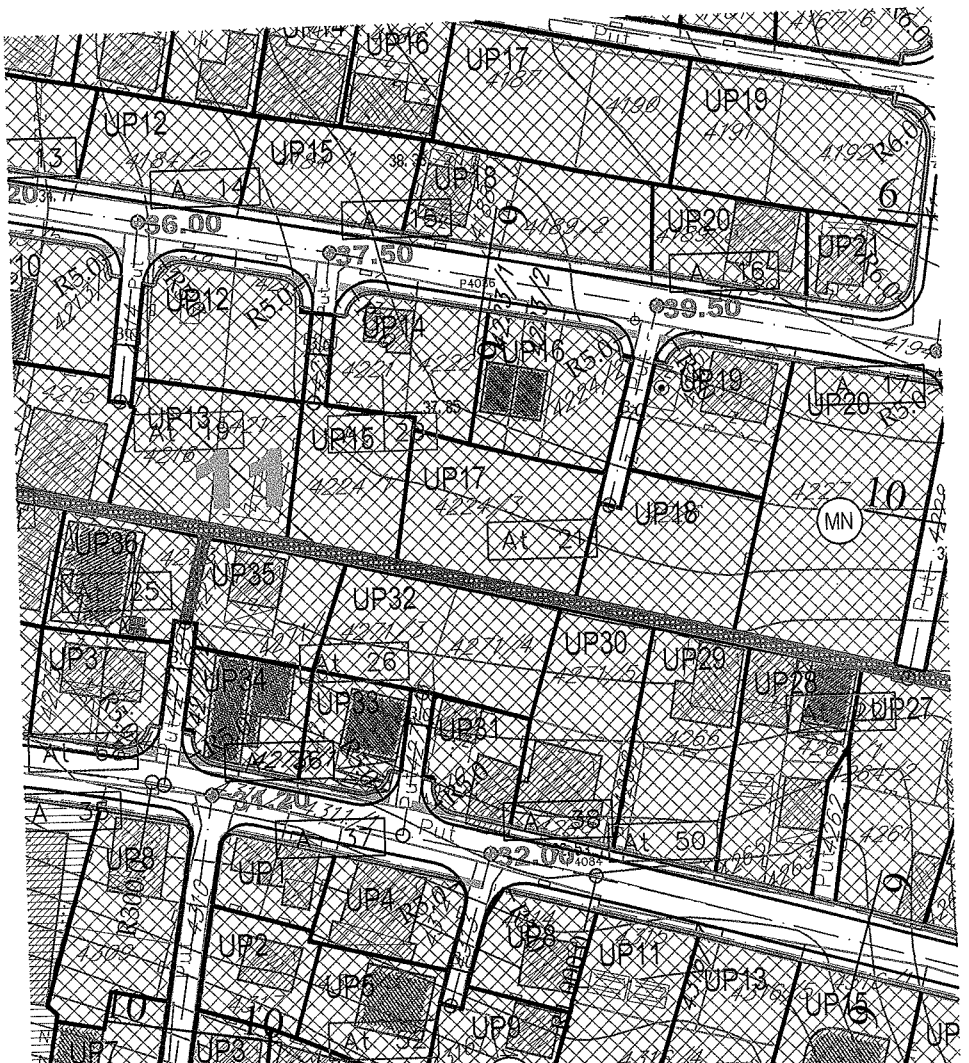


PRESJEK 7-7



PRESJEK 8-8









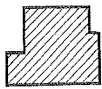

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"





LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18** BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  PLANIRANO STANJE

FEKALNA KANALIZACIJA

-  PLANIRANO STANJE - FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANI FEKALNI POTISNI CJEVOVOD
-  PPOV PETOVIĆA ZABIO - VARIJANTNO RJEŠENJE
-  FEKALNA CRPNA STANICA - RJEŠENJE PREMA GUP-U

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - vodovod:

-  PLANIRANO STANJE - VODOVOD



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

DA:

GRANICA ZAHVATA PLANA

GRANICA MORSKOG DOBRA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

BROJ URBANISTIČKE PARCELE

BROJ URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

POSTOJEĆI OBJEKTI

OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

ONSKE KOMUNIKACIJE

POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA OPTIČKIM KAPLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO

PI ANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR





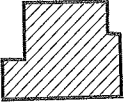

: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18 BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

ELEKTROINSTALACIJE



POSTOJEĆA TS 10 / 0,4 kV



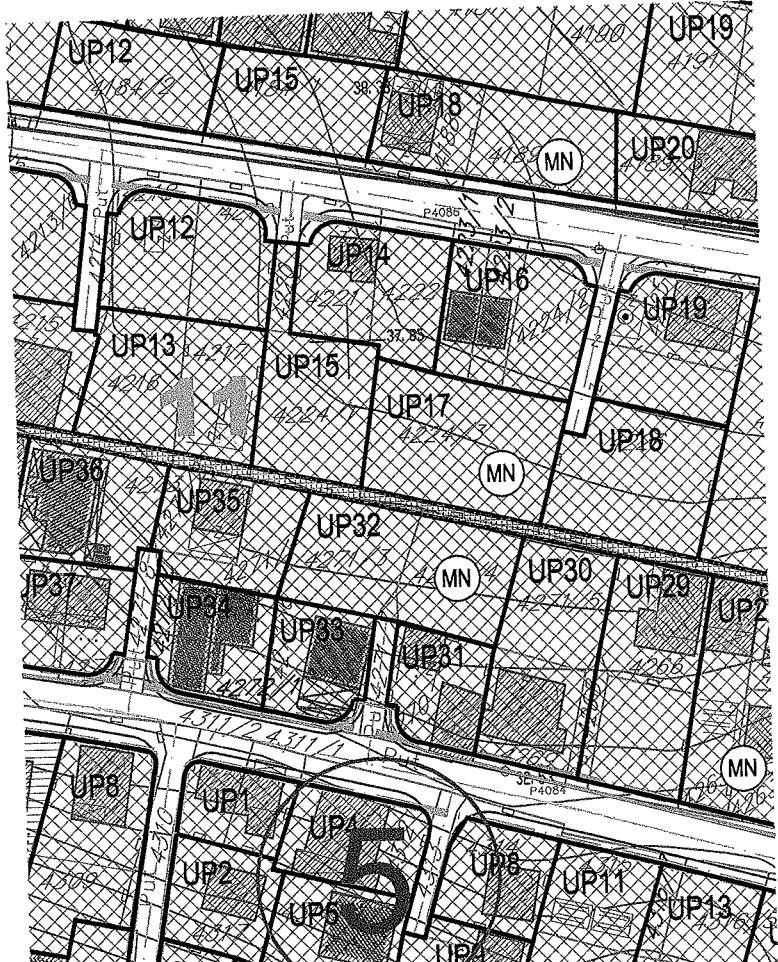
PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV



POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD



POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR






: 030 - 546
24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić




detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"






LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18 BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

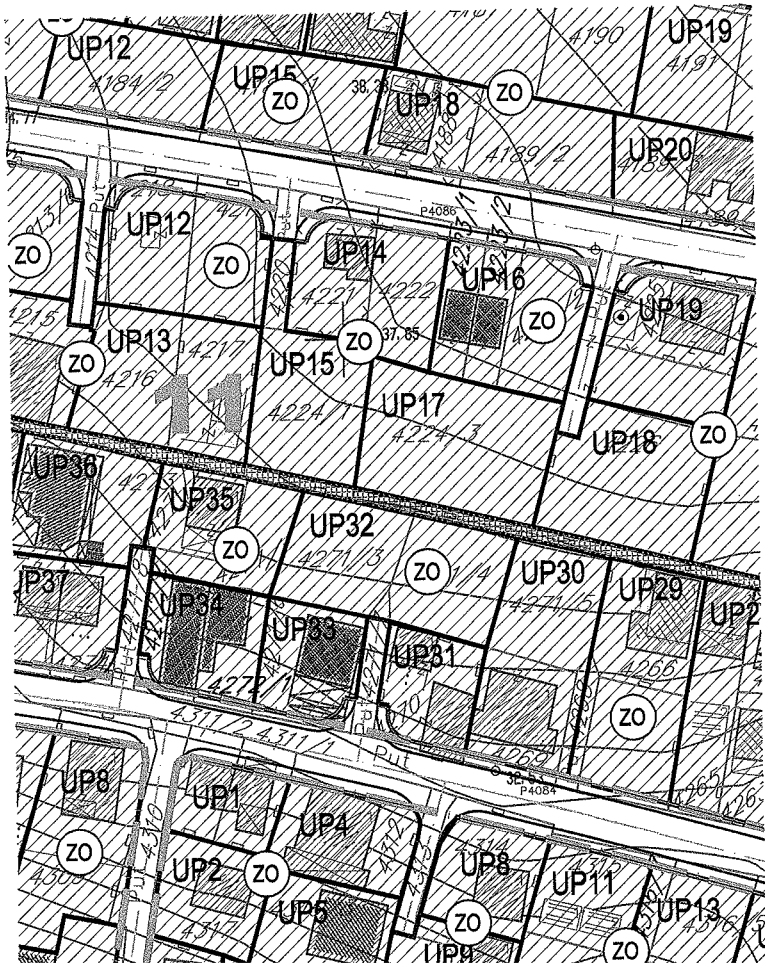
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

-  SKVER
-  ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
-  LINEARNO ZELENILU

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

-  ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
-  ZELENILU ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA





A JEDINICA

6-2353/2019
 019
 3

na 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list RCG" br. 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2628 - PREPIS

Parcelama

Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
	4	03/02/2006	PETOVICA ZABIO	Sume 5. klase		2
	4					2

vlasniku ili nosiocu

ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava
51467	NIKOLIĆ ČEDOMIR ANA ŠUMATOVAČKA 99 BEOGRAD	Susvojina
50598	STAMENKOVIĆ LJUBIŠA VLADETINA 1 Beograd	Susvojina

tereti i ograničenja.

odobrena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, "Sl. list RCG" br. 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade od 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list RCG" br. 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



20
 Načelnik:

GORA
A NEKRETNINE
DINICA: BAR
119
9.

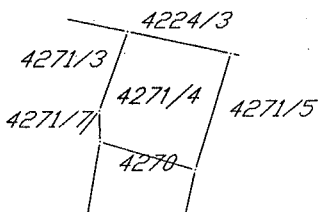


Katastarska opština: KUNJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 4271/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
650
900
002559



TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

Šti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidijeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalu). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidijeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera).
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti vodomjerima proizvođača »Insa« Zemun i to:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višesplaznim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase tačnosti B i pripremom za daljinsko očitavanje.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višesplaznim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase tačnosti B i sistemom za daljinsko očitavanje.
 - c) Za profile veće ili jednake $\varnothing 50\text{mm}$ potrebno je predvidijeti ugradnju kombinovanih vodomjera, pri čemu manji vodomjer treba da bude klase »C« a veći klase »B«.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višesplaznim vodomjerom sa mokrim mehanizmom klase B i sistemom za daljinsko očitavanje i ADO RF ventilom ispred vodomjera.
- o Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- o Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler

obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.

- o Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- o Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je $\varnothing 160\text{mm}$.
- o Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- o Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- o Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- o Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- o Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- o Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- o Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- o Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- o Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim

opće hidrotehničke instalacije

- o U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

- o Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
- o U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom DUP-u i tehničkim uslovima D.o.o. »Vodovod i kanalizacija«-Bar. Ukoliko trasa novog cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

tehni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- o Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidijeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu