


# OBRAZAC

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: <u>07-014/21-181/3</u></p> <p>Datum: <u>27.04.2021. godine</u></p>	 <p>Crna Gora O P Š T I N A B A R</p>
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, postupajući po zahtjevu <b>AOD »Leposavić &amp; Bosović« iz Bara</b>, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. List CG« br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20) i DUP-a »Petovića Zabio« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 39/14), izdaje:</p>	
3	<p align="center"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje objekta na urbanističkim parcelama UP 5 i UP 6, urbanistička zona A5, u zoni A, po <b>DUP-u »Petovića Zabio«</b>, u čijem zahvatu se nalaze pored ostalih i veći dio katastarske parcele broj 4143/1 KO Kunje, dok se manji dio nalazi u zahvatu prostora namjenjenog za kolsko pješačku površinu i u zahvatu obalnog šetališta, dok se jedan dio nalazi van zahvata predmetnog planskog dokumenta.</p> <p><b>Napomena:</b> Konačna lokacija (katastarske parcele koje čine predmetnu urbanističku parcelu, površina urbanističke odnosno dijela urbanističke parcele - lokacije na kojoj se gradi odnosno rekonstruiše objekat) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane licencirane geodetske organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog Ministarstva.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>AOD »Leposavić &amp; Bosović« iz Bara</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE:</b></p>	
	<p>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Petovića Zabio«, urbanističke parcele <b>UP 5 i UP 6</b>, urbanistička zona A5, u zoni <b>»A«</b>, ograničene koordinatama datim u izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«- grafički prilog Parcelacija.</p> <p><b>Napomena:</b> Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana konstatovano je da na lokaciji postoji objekat. U slučaju intervencija na postojećem objektu, predhodno je potrebno da je predmetni objekat u cijelosti legalan.</p> <p><u>Intervencije na postojećim objektima</u> U zonama izgrađenih objekata mješovite namjene i turizma, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.</p>	



prilogu "Analiza postojećeg stanja".

Planski uslovi za izdavanje odobrenja definisani su za sledeće postojeće objekte :

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

- planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

- planirane intervencije radiće se saglasno parametrima usvojenim za veličine pojedinih urbanističkih parcela

- prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, obezbijediti udaljenost dogradjenog dijela od granice parcele min 2.0m, tj. od objekta na susjednoj parceli min 4m

- krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.

- prilikom planiranja nadgradnje I dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

- prilikom intervencija na objektima sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.

- predviđena je mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti planiranih na urbanističkoj parceli.

u cilju stvaranja slobodnog i uređenog prostora ukupne zone zahvata DUP-a, planira se postepeno uklanjanje pomoćnih objekata. Predviđeno je da se prostor za sve potrebe stanovanja obezbjedjuje u sklopu objekata.

7	<b>PLANIRANO STANJE:</b>
---	--------------------------

7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije:</b>
------	--

**UP 5 – MN:** Predmetna urbanistička parcela nalazi se u zoni mješovite namjene. Planirana je izgradnja objekata stanovanja, turizma i ugostiteljstva, komercijalnih djelatnosti kao što su trgovina, usluge i servisi, parkinga i garaža za smještaj vozila korisnika prostora.

S obzirom da je planom višeg reda prostor namijenjen turističkom stanovanju, preovlađujuća namjena će biti stanovanje i turizam, koji će se realizovati kroz izgradnju smještajnih jedinica –stanova i turističkih jedinica u okviru postojećih i novih objekata.

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

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

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

Komercijalni sadržaji većeg obima obezbijediće se u objektima mješovite namjene u zoni

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 brojnije ponude raznih sadržaja, što doprinosi poboljšanju kvaliteta usluga šire zone.

**UP 6 – CD:** Planirani su objekti centralnih djelatnosti komercijalne namjene sa mogućnošću poslovanja u prizemlju. U okviru ove namjene predviđena je izgradnja ugostiteljskih objekata, trgovina, usluga i servisa.

**Napomena:** Shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Sl. List CG" br. 24/10 i 33/14). U slučaju iz stave 1 ovog člana, osnovni urbanistički parametric (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromjenjeni.

#### **Opšti uslovi za izgradnju**

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

#### **Broj objekata na parceli**

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata. Na urbanističkim parcelama čiji oblik to dozvoljava predlaže se izgradnja kuća u nizu.

#### **Konstrukcija objekta**

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

	<p><b>Rušenje postojećih objekata</b>  Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih obejkata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata će se izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije:</b></p>
	<p>Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.</p> <p>Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografko katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu <b>Plan parcelacije</b>.</p> <p>Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta). Sve urbanističke parcele imaju obezbijeden direktan kolski ili pješački pristup sa javne površine.</p> <p>Ukoliko postoji medjusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.</p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p> <p>Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:</b></p>
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a "Petovića zabio" - grafički prilog „Plan parcelacije i regulacije”.</p> <p>Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:</b></p>
	<p>Imajući u vidu inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke uslove tla, buduća izgradnja i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko -</p>

naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojstava tla relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnovati na mikroseizmičkim podacima.

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

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

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

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti 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 zasnovati na podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u IIa i IIc kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja, IIIb kategoriju gdje je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i IVc kategoriju koju čine područja nepovoljna za urbanizaciju.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Ravni tereni IIa kategorije su izgrađeni od šljunkovito-pjeskovitih sedimenata. Glavni otežavajući faktor za urbanizaciju su visok nivo seizmičkog intenziteta i često visok nivo podzemne vode. Na padinama ih izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Tereni IIc kategorije su u ravni građeni iz šljunkovito-pjeskovitih sedimenata, a glavni otežavajući faktor za urbanizaciju je nosivost, stabilnost, erodibilnost i raspadnutost stijena.

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

## 9 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 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl.list CG«, br. 40/10 i 40/11). Shodno listi 2, tačka 14 Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl.list RCG«, br. 47/13), potrebno je obratiti se nadležnom organu zahtjevom o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

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

Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo

presađivanje maslina.

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)**

Ovaj tip zelenila vezan je za objekte za porodično i višeporodično stanovanje, uz mogućnost da se dio kuće iznajmljuje turistima. S tim u skladu, organizacija parcele mora 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 (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), sa turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), prilikom korišćenja slobodnih, otvorenih površina parcele, različiti korisnici imaju različite zahtjeve, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove slobodnih površina parcele. Ukoliko prostor dozvoljava, unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Kod objekata u kojima je više korisnika potrebno je slobodni prostor fizički (zelenom ogradom, pergolom, pregradnim panoom ili vertikalnim zelenilom) podijeliti na nekoliko cjelina, tako da svaka jedinica ima svoj dio slobodnog prostora kojim raspolaže.
- Prostor za odmor locirati dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.
- Za ozelenjavanje koristiti voćke i dekorativne vrste: *Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd. Preporuka je da se na granici parcele, umesto zidane ograde podižu žive ograde, od vrsta *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Laurus nobilis* i sl. visine 80-100 cm ili kombinacija sa zidanom ili žičanom ogradom.

### **Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)**

Odnosi se na zelene površine uz objekte centralnih djelatnosti, na kojima se uglavnom planiraju objekti komercijalnih djelatnosti.

#### **Smjernice za projektovanje zelenih površina:**

- Planirati minimum 40 % zelenih površina
- Ka saobraćajnicama obavezno planirati sadnju drvorednih sadnica, tako da ne ometaju ulaz u objekte
- U sklopu parcele moguće je planirati i platoe za sedenje sa zasenom visokim lišćarima
- S obzirom da su planirane UP uglavnom manje površine, zelene površine mogu da čine i žbunaste vrste u kombinaciji sa perenama

11

### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:**

Poštovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG«, br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. 3. Slučajna otkrića: Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.

12

### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Potrebno je osigurati pristup i rad lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom u svim dijelovima objekata i njihovim okolinama.

za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13).

**13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

/

**14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:**

/

**15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:**

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

Šire područje izučavanog terena ispresijecano je kraćim povremenim vodotocima generalnog pravca toka od istoka prema zapadu. Takvi su Sintan potok, Kominski potok, Kunjski i Bušatski potok.

Na samoj uvali nalazi se veći broj manjih uvala sa plažama . Analiza topografije terena pokazuje da je teren uglavnom u cjelini nagnut prema moru.

**16 OSTALI USLOVI:**

**USLOVI ZA POSTAVLJANJE POLUPODZEMNIH KONTEJNERA**

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 051/19 od 17.12.2019.), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m<sup>2</sup> korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog optada.

U narednoj tabeli dati su uslovi z apostavljanje polupodzemnih kontejnera:

Broj stambenih/ poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m <sup>3</sup> )	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi – ukupno (m <sup>3</sup> )	Kapacitet za mokru frakciju (m <sup>3</sup> )	Kapacitet za suhu frakciju (m <sup>3</sup> )
do 30	0,11	3,30	3	Podijeljeno na mokru i suhu frakciju	
31	0,11	3,41	5	2,5	2,5
50	0,11	5,50			
51	0,11	5,61	6	3	3
60	0,11	6,60			
61	0,11	6,71	10	5	5
90	0,11	9,90			
91	0,11	10,01	12	6	6
110	0,11	12,10			
111	0,11	12,21	15	7,5	7,5
140	0,11	15,40			

	Preko 140	0,11	15,51	18	9	9
	<p>Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1m<sup>3</sup>. Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.</p> <p>Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zapremine 1,3m<sup>3</sup></li> <li>- zapremine 3 m<sup>3</sup> i</li> <li>- zapremine 5m<sup>3</sup>.</li> </ul>					
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:</b>					
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:</b>					
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Elektroenergetska infrastruktura i uslovima koje odredi Crnogorski elektrodistributivni sistem.</p> <p><b>Elektroenergetska infrastruktura:</b></p> <p>Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.</li> </ul> <p>Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a.</p> <p>Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.</p>					
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:</b>					
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.</p>					
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:</b>					
	<p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Saobraćaj.</p>					
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi:</b>					
	<p><b>Elektronska komunikacija:</b></p> <p>Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta</li> </ul>					



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.

#### **Web sajтови:**

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>

- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i

- adresa web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18

### **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:**

Za izradu tehničke dokumentacije stambenih 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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.

#### **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 sedimenata gornjeg eocen.

Ova tektonska jedinica ima dinarski pravac pružanja SZ-JI. Zahvaljujući plastičnosti flišnih sedimenata i snažnim pritiscima koji su djelovali iz pravca sjeveroistoka na širem prostoru stvoren je čitav niz nabornih strukturnih oblika među kojima se ističu antiklinala Možure, sinklinalama pelinkovića i Kunja, kao i antiklinalna struktura Vukića, pečurica i Volujice.

Antiklinalne strukture izgrađene su od karbonatnih masa a sinklinalne od flišnih sedimenata, pri čemu je erocenski fliš ubran u stisnute i prevrnutе metarske i dekameterske nabore.

#### **Nosivost terena**

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

Nosivost flišne raspadne na padinama je najčešće u granicama  $q_a = 100 - 200 \text{ kN/m}$ , kompaktnog fliša preko  $800 \text{ kN/m}^2$ , odnosno krečnjaka preko  $5000 \text{ kN/m}^2$ .

#### **Stabilnost terena**

U kategoriju stabilnih terena uvršeni su tereni izgrađeni od karbonatnih stijenskih masa, odnosno bankovitih krečnjaka gornjokredne i srednjoeocenske starosti.

Uslovno stabilni tereni obuhvataju one terene, koji su u prirodnim (uslovima stabilni, ali pri primjeni prirodnih činilaca ili kod izvođenja radova (zasjeka, širokih iskopa temelja) posebno u kišovitom periodu godine postaju nestabilni. U uslovno stabilne terene može se izdvojiti i

uzani priobalni pojas, izgrađen od tektonski polomljenih i ispućatih krećnjaka, gdje pod uticajem abrozije dolazi do povremenog otkidanja većih i manjih blokova, kao i erozije materijala sa plaža.

Preporučuje se:

- U uslovno stabilnim terenima izgrađenim od flišnih sedimenata i eluvijalne flišne raspadne neophodno je izbjegavati zasijecanje padina širokim iskopom, posebno u kišovitom periodu godine;
- Blagovremeno pristupiti zaštiti obale od abrazionog djelovanja visokih talasa
- U okviru terena koji su označeni kao uslovno stabilni sa određenim ograničenjima za urbanizaciju, obavezno prije projektovanja i građenja objekta sprovesti detaljna geotehnička istraživanja u skladu sa zakonskom regulativom.

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, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

	<b>UP 5, u zoni »A« mješovita namjena</b>	<b>UP 6, u zoni »A« centralne djelatnosti</b>
Oznaka urbanističke parcele:		
Površina urbanističke parcele:	474	460 m <sup>2</sup>
maksimalni indeks zauzetosti:	0,3 max P pod objektom 142m <sup>2</sup>	0,3 max P pod objektom 138m <sup>2</sup>
maksimalni indeks izgrađenosti:	1,2	1,2
Bruto građevinska površina objekata (max BGP):	<b>568 m<sup>2</sup></b> površina mješovite namjene	<b>552 m<sup>2</sup></b> Površina poslovnog prostora 552 m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekata:	P+2	P+2
Maksimalna visinska kota objekta:	<b>Visinska regulacija</b> definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemne etaže mogu biti podrum i suteran, a nadzemne etaže mogu biti prizemlje i spratovi. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta. <b>Podrum</b> je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara max 1.00m. Ukoliko se radi o	

denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina podruma se računa u BGP. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u podrumu u druge namjene. Horizontalni gabariti podruma mogu biti veći od suterenskog i nadzemnog dijela objekta, i mogu ići do 2 m udaljenosti od granice urbanističke parcele.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina suterena se računa u BGP. Gradjevinska linija suterena se poklapa sa gradjevinskom linijom nadzemnog dijela objekta.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u sutereu u druge namjene.

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

**Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

**Maksimalno dozvoljena visina objekta** mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova .

U analitičkim tablicama za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visna objekta 9m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P ili P+1
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visna objekta 11m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+1 ili P+2
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visna objekta 14 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+2 ili P+3.
- **Napomena:** Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+2 to je spratnost od tri etaže (11m) i ona može biti Su+P+1 ili P+2,a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od dvije i četiri etaže.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena izmedju gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Smjernice za postojeće objekte

/

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Potrebe za parkiranjem, saglasno zahtjevu Investitora, treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta.

	<p>Poprečni nagibi svih novoplaniranih saobraćajnica treba da su jednostrani i da iznose u pravcu 2.5%.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:</p>	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.</p> <p>Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:</p>	<p>Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija.</p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p>

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

21

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

22

**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Samostalni savjetnik:  
mr Ognjen Leković  
dipl.ing.arh.

23

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Samostalni savjetnik  
mr Ognjen Leković  
dipl.ing.arh.

24



*M.P.*  
Sekretara,  
Nikoleta Pavičević  
dipl.ing.arh.

**potpis ovlašćenog službenog lica**

25

**PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-014/21-181/3  
Bar, 27.04.2021. godine

**IZVOD IZ DUP-A "PETOVIĆA ZABIO**

Za urbanističke parcele/lokaciju broj UP 5 i UP 6, urbanistička zona A5, u zoni A.

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

**SKUPŠTINA OPŠTINE BAR**

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan:  
**"PETOVIĆA ZABIO"**



obradivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	odluka o izradi plana br. 031-550 Bar, 28. februar 2008. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	031-550 2008
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	<b>Plan namjene površina</b>	<b>05</b>










LEGENDA:

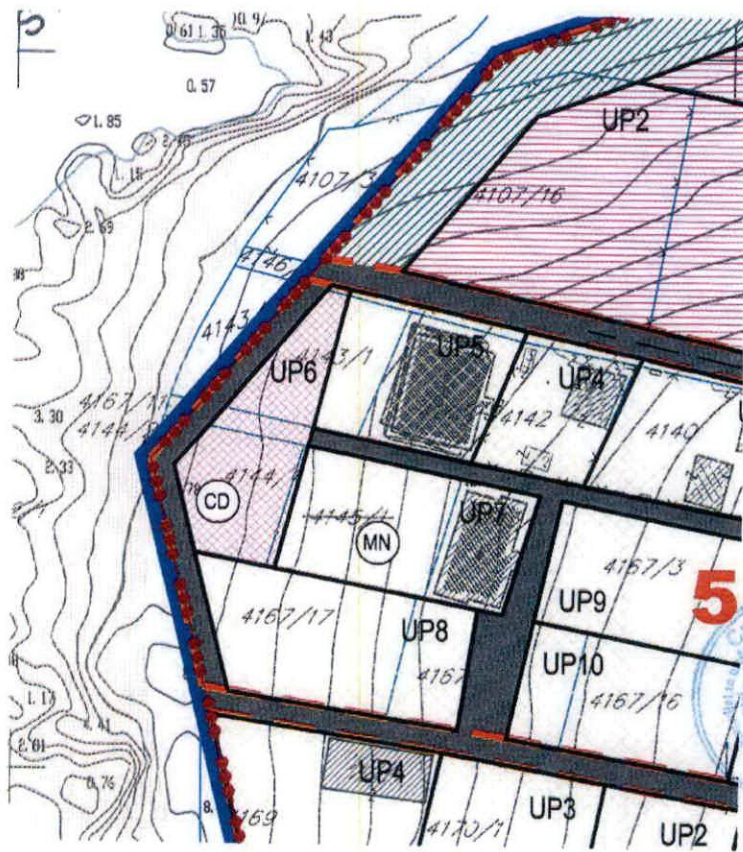
-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4      BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18**      BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

-  HOTEL
-  TURISTIČKO NASELJE
-  SPORT I REKREACIJA
-  MJEŠOVITA NAMJENA
-  CENTRALNE DJELATNOSTI
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE
-  OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  STJENOVITA OBALA

SAOBRAĆAJ

-  SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE





## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
**Osman Subašić, s.r.**
















detaljni urbanistički plan:  
**"PETOVIĆA ZABIO"**



oporodilac plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarska štampa CAU DUP_2006 07 21_1
naručilac	OPŠTINA BAR	odluka o izradi plana br. 031-530 Bar, 28. februar 2008. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	godina izrade 2014.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera 1:1000
naziv grafičkog prikaza	<b>Plan parcelacije, regulacije i nivoa</b>	broj grafičkog prikaza 1 <b>06</b>



# LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4      BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18**      BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
- P+2      MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
  
- SAOBRAĆAJ
-  SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

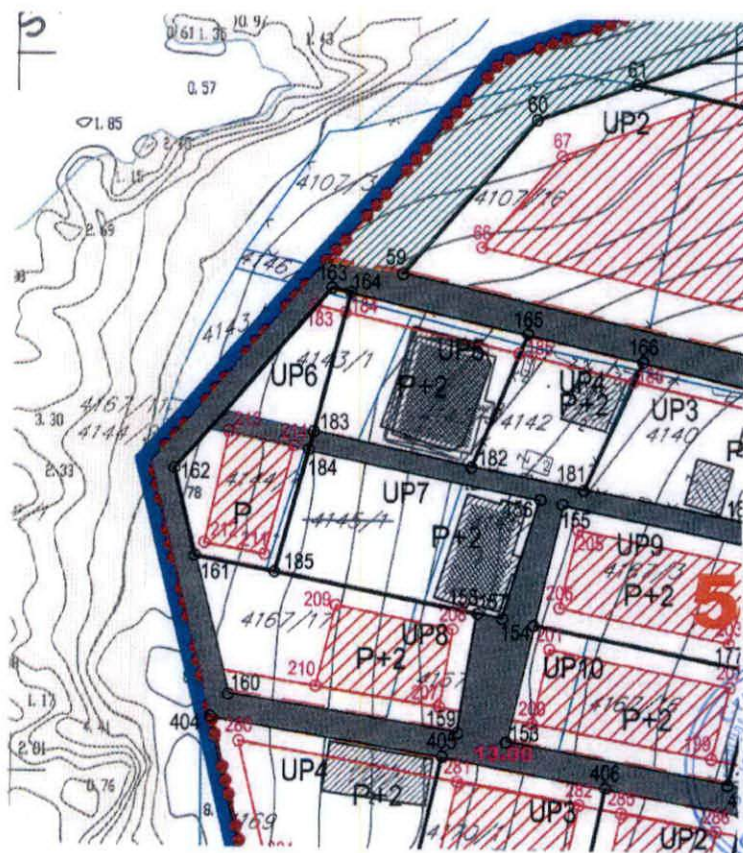


150 6595427.85 4650999.30  
151 6595425.96 4650994.98  
152 6595400.13 4650999.53  
153 6595369.13 4651005.00  
154 6595372.77 4651021.34  
155 6595376.58 4651038.44  
156 6595373.45 4651039.07  
157 6595368.36 4651022.24  
158 6595364.88 4651022.87  
159 6595362.30 4651006.15  
160 6595330.17 4651011.15  
161 6595325.28 4651030.60  
162 6595322.26 4651042.95  
163 6595343.98 4651068.14  
164 6595346.66 4651067.56  
165 6595371.45 4651062.05  
166 6595387.59 4651058.47  
167 6595411.46 4651053.20  
168 6595412.02 4651051.38  
169 6595414.95 4651050.52  
170 6595416.68 4651051.81  
171 6595430.28 4651047.86  
172 6595433.57 4651047.01  
173 6595420.80 4651012.08  
174 6595417.76 4651012.85  
175 6595405.33 4651014.70  
176 6595403.94 4651015.04  
177 6595402.16 4651015.60  
178 6595407.22 4651032.24  
179 6595405.72 4651036.77  
180 6595404.07 4651035.85  
181 6595379.48 4651040.51  
182 6595363.73 4651043.56  
183 6595341.64 4651048.34  
184 6595340.97 4651045.75  
185 6595336.45 4651028.42  
186 6595436.49 4650997.32  
187 6595441.92 4651006.88  
188 6595452.14 4651024.89  
189 6595458.25 4651035.64  
190 6595461.74 4651037.03  
191 6595464.28 4651036.24  
192 6595464.73 4651037.67  
193 6595471.47 4651035.59  
194 6595492.13 4651029.12  
195 6595498.74 4651027.14  
196 6595501.97 4651020.93  
197 6595498.61 4651010.39  
198 6595497.67 4651007.56  
199 6595500.52 4651006.63  
200 6595501.64 4651010.05  
201 6595505.17 4651020.39  
202 6595511.16 4651023.30  
203 6595517.26 4651021.41  
204 6595530.22 4651017.31  
.....



175 6595688.61 4650960.21  
176 6595692.83 4650988.52  
177 6595693.53 4650994.40  
178 6595695.49 4651007.77  
179 6595710.80 4651006.84  
180 6595768.19 4650986.37  
181 6595765.04 4650974.80  
182 6595731.81 4650987.46  
183 6595341.75 4651065.55  
184 6595345.89 4651064.64  
185 6595370.28 4651059.24  
186 6595386.33 4651055.68  
187 6595411.47 4651050.11  
188 6595414.43 4651049.29  
189 6595429.26 4651045.00  
190 6595435.37 4651043.24  
191 6595447.29 4651039.82  
192 6595431.85 4651012.45  
193 6595424.75 4651014.19  
194 6595428.78 4651007.03  
195 6595424.12 4650998.35  
196 6595403.81 4651001.93  
197 6595417.18 4651009.90  
198 6595406.16 4651011.49  
199 6595397.89 4651002.97  
200 6595372.74 4651007.41  
201 6595375.06 4651017.83  
202 6595400.33 4651012.90  
203 6595400.08 4651019.06  
204 6595403.38 4651029.94  
205 6595378.83 4651034.76  
206 6595376.37 4651023.69  
207 6595359.79 4651009.58  
208 6595361.48 4651020.48  
209 6595345.10 4651023.68  
210 6595342.40 4651012.28  
211 6595334.98 4651030.72  
212 6595326.53 4651032.28  
213 6595329.80 4651048.01  
214 6595338.92 4651046.04  
215 6595461.83 4651035.87  
216 6595466.71 4651033.92  
217 6595491.16 4651026.35  
218 6595516.32 4651018.53  
219 6595519.19 4651017.65  
220 6595526.45 4651015.35  
221 6595519.57 4650993.49  
222 6595513.64 4650994.54  
223 6595515.62 4651006.64  
224 6595532.19 4651013.58  
225 6595539.81 4651011.17  
226 6595533.00 4650991.29  
227 6595525.55 4650992.52  
228 6595545.58 4651009.50  
229 6595560.89 4651004.69  
230 6595553.89 4650986.58  
231 6595538.80 4650989.98  
232 6595568.63 4651002.93  
233 6595587.46 4650996.52  
234 6595580.57 4650980.61  
235 6595559.49 4650985.27  
236 6595593.23 4650994.74  
237 6595608.42 4650990.04  
238 6595602.63 4650975.70  
239 6595586.55 4650979.31  
240 6595614.17 4650988.28  
241 6595630.62 4650983.17  
242 6595628.64 4650970.32  
243 6595608.56 4650974.36  
244 6595636.35 4650981.39  
245 6595654.55 4650975.76





## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
**Osman Subašić, s.r.**




### detaljni urbanistički plan: "PETOVIĆA ZABIO"

određivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
teritorija	OPŠTINA BAR	odluke o izradi plana br. 111-55/14 Bar, 28. februar 2014. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	godina 2014
faza planskog dokumenta	Plan	razmera 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan saobraćajne infrastrukture	broj grafičkog prikaza <b>07</b>





LEGENDA:

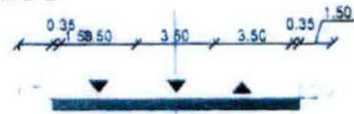
-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4      BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18**      BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

POPREČNI PRESJECI

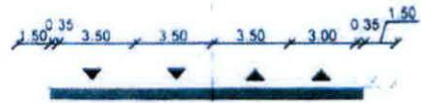
PRESJEK 1-1



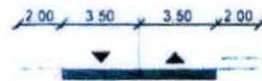
PRESJEK 2-2



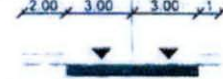
PRESJEK 3-3



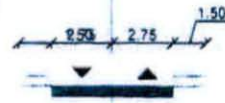
PRESJEK 4-4



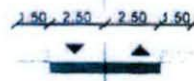
PRESJEK 5-5



PRESJEK 6-6



PRESJEK 7-7



PRESJEK 8-8

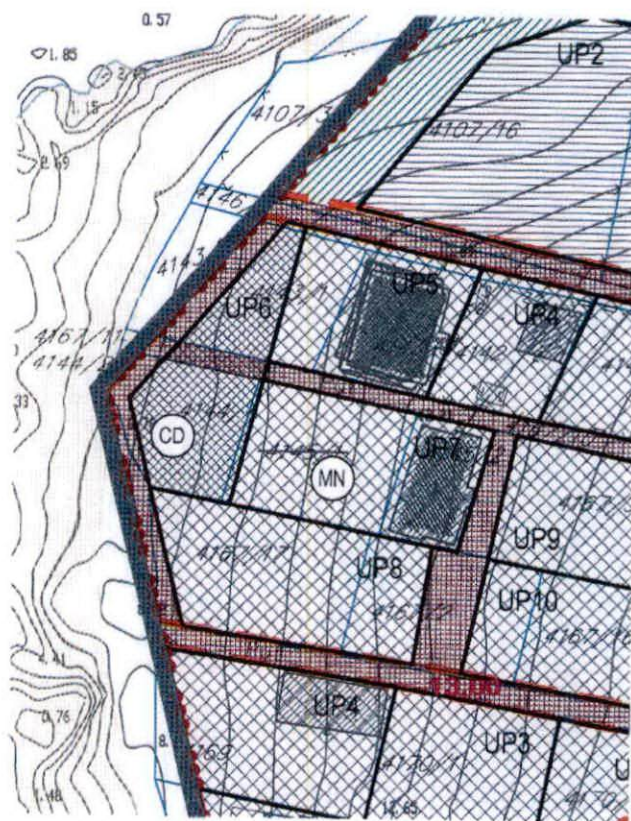


PRESJEK 9-9



PRESJEK 10-10





## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
**Osman Subašić, s.r.**



detaljni urbanistički plan:  
"PETOVIĆA ZABIO"



obrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	odluka o izradi plana br. 031/550 Bar, 28. februar 2008. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	godina izrade plana 2014.
faza planskog dokumenta	Plan	Paznja 1:1000
naziv projektnog prikaza	Plan hidrotehničke infrastrukture	broj projektnog prikaza <b>08</b>







## LEGENDA:

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

## ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  PLANIRANO STANJE

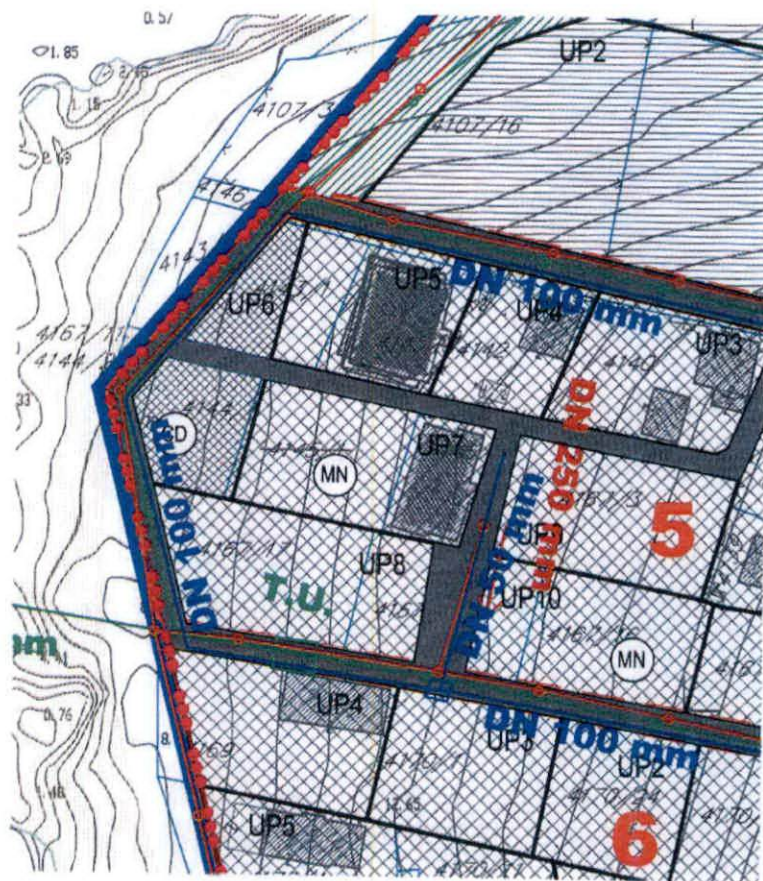
## FEKALNA KANALIZACIJA

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

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - vodovod:

-  PLANIRANO STANJE - VODOVOD
-  IZMJESTENI REGIONALNI VODOVOD
-  PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD
-  REGULATOR PROTOKA I PRITISKA
-  PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
-  CRPNA STANICA





## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
Osman Subašić, s.r.



detaljni urbanistički plan:  
"PETOVIĆA ZABIO"






obradivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	odluka o izradi plana br. 031/550 Bar, 28. februar 2008. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan "Petovića Zabio"	godina izrade plana 2014.
vrsta planskog dokumenta	Plan	razmjera 1 : 000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektronske komunikacione infrastrukture	broj prikaza <b>09</b>



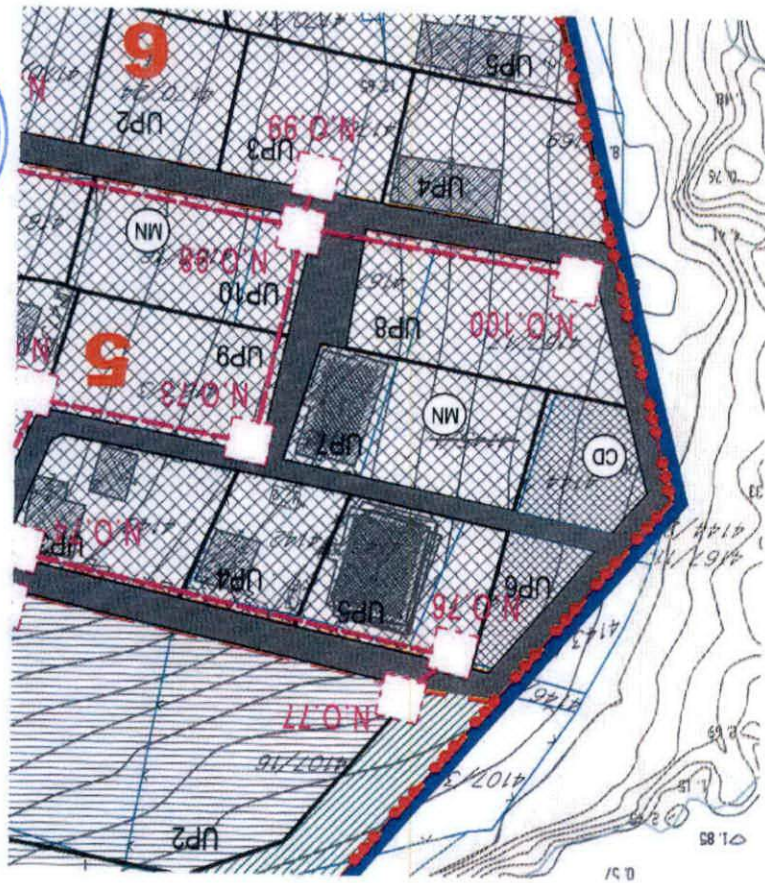
## LEGENDA:

-  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

## ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

-  POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA OPTIČKIM KABLOM
-  PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI 110mm
- N.O.1.      NUMERACIJA PLANIRANOG TELEKOMUNIKACIONOG OKNA







## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
Osman Subašić, s.r.



detaljni urbanistički plan:  
"PETOVIĆA ZABIO"



oporodilac plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	relektivna i izreška prijava br. 011/550 Bar, 28.12.2014. godine
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovica Zabio"	00000000000000000000 2014
faza planskog dokumenta	Plan	1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektroenergetske infrastrukture	broj arhivskog prikaza OPŠTINA BAR



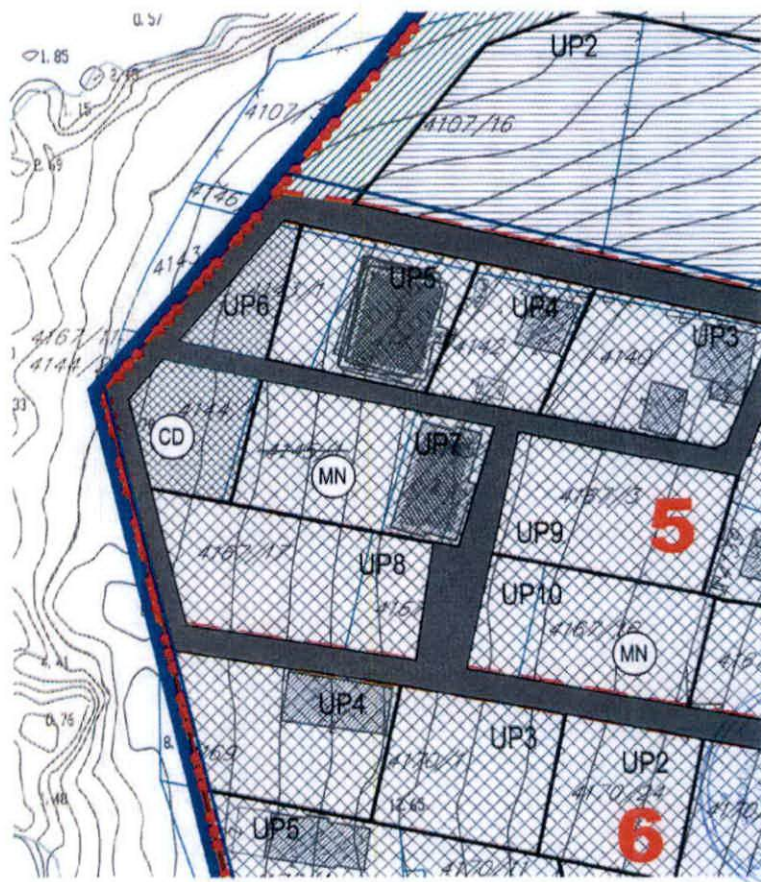
## LEGENDA:

-  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
-  PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
-  GRANICA ZONE NAPAJANJA
-  BROJ ZONE NAPAJANJA





## SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546  
Bar, 24.12.2014. godine

**PREDSJEDNIK**  
Osman Subašić, s.r.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



detaljni urbanistički plan:  
"PETOVIĆA ZABIO"

izradivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	odlučka o izradi plana: br. 031-550 Bar, 28. februar 2014. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan. "Petovića Zabio"	godine izrade plana 2014
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera 1:1600
broj grafičkog prikaza	Plan pejzažnog uređenja	broj grafičkog prikaza <b>11</b>




PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT





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 SAOBRAČAJNICE
-  LINEARNO ZELENILU






POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

-  ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
-  ZELENILU ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
-  SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
-  ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA

ŠUMSKE POVRŠINE

-  ZAŠTITNE ŠUME

SAOBRAČAJ

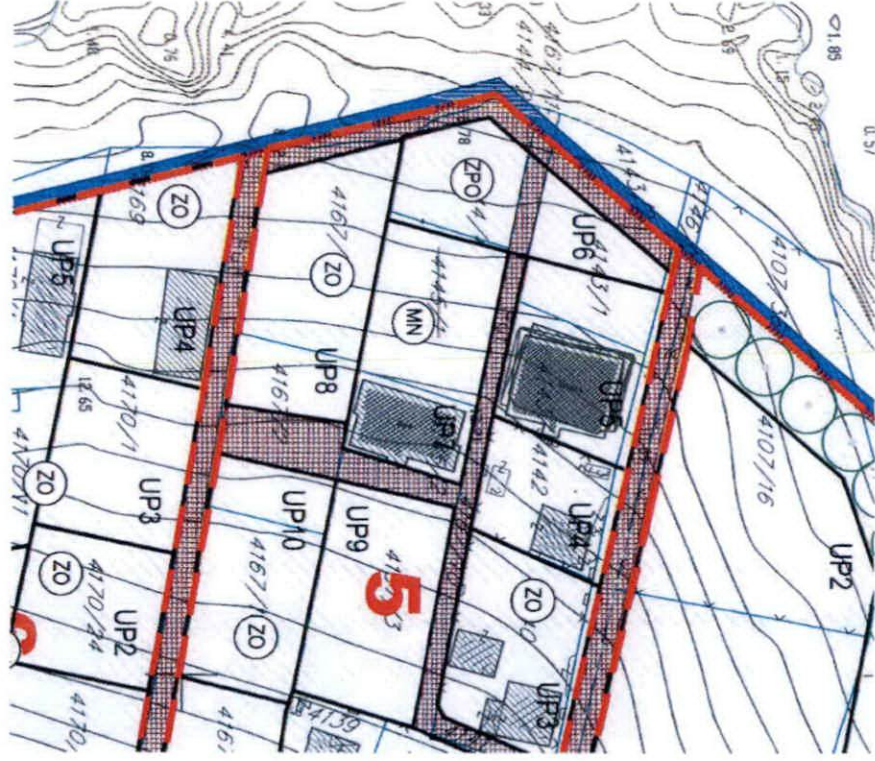
-  SAOBRAČAJNICA
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT







1000000017



102-919-7035/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-919-7035/2021

Datum: 16.04.2021.

KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2486 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4143	1		1 1	22/07/2019	PETovića ZABIO	Šume 5. klase KUPOVINA		249	0.12
4143	1	1	1 1	22/07/2019	PETovića ZABIO	Pomoćna zgrada KUPOVINA		255	0.00
Ukupno								504	0.12

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1707972930016	BIBULJICA - RAIF MAROVIĆI BB Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4143	1	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	S 255	Svojina BIBULJICA - RAIF MAROVIĆI BB Bar 1/1 1707972930016

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4143	1			2	Šume 5. klase	22/07/2019 12:49	Morsko dobro
4143	1	1		1	Pomoćna zgrada	22/07/2019 12:50	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole OBJEKAT BR. 1 GARAŽA, POVRŠINE U OSNOVI 255 M2. SPRATNOSTI P.
4143	1	1		1	Pomoćna zgrada	22/07/2019 12:53	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole OBJEKAT NIJE IZGRAĐEN U SKLADU SA ZAKONOM

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br.-29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:  
*[Handwritten signature]*

Mrđjan Kovačević dipl.pravnik

br: 2/07

br: 2/07

br: 2/07

br: 2/07



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4143/1		102-1-460-681/1-2017	20.03.2017 11:50	ADROVIĆ MEHMED	OBAVJEŠTENJE ZA UPIS ZABILJEŽBE I ONEMOGUČAVANJE UKNJIŽBE OBJEKTA NA KAT.P. 4143/1 KO KUNJE
4143/1		102-2-954-1855/1-2020	10.07.2020 13:51	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA BIBULJICA RAIFA	ZA UKNJIŽBU UG. O PRODAJI KO KUNJE, KAT.P. 41343/1
4143/1	1	102-2-954-1855/1-2020	10.07.2020 13:51	NOTAR REDŽEPAGIĆ, ZA BIBULJICA RAIFA	ZA UKNJIŽBU UG. O PRODAJI KO KUNJE, KAT.P. 41343/1

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-604/2021

Datum: 16.04.2021.



Katastarska opština: KUNJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 4143/1

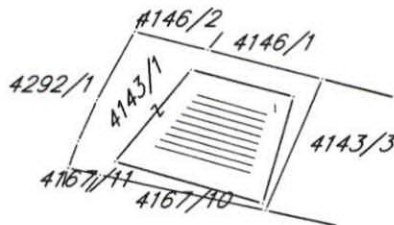
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
651  
100  
595  
300  
6

4  
651  
100  
595  
300  
6



4  
651  
000  
595  
300  
6

4  
651  
000  
595  
400  
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: