


OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: 07-014/21-97/3</p> <hr/> <p>Datum: 14.04.2021. godine</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 Petović Aldina iz Bara, 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«, broj 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">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP4, urbanistička zona "A", u bloku 3, u zahvatu DUP-a »Petovića Zabio«, a u čijem zahvatu se nalazi i dio katastarske parcele broj 4107/51 KO Kunje.</p> <p>Jedan dio katastarske parcele broj 4107/51 KO Kunje ulazi u sastav prostora predviđenog za saobraćajnicu »15.00-36.50-42.00«, dok je jedan dio ove katastarske parcele sastavni dio prostora predviđenog za javne površine – trotoare, kao i mali dio katastarske parcele koji je u sklopu urbanističke parcele UP3, zona A, blok 3.</p> <p>Napomena: 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 organa.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p><u>Petović Aldin iz Bara</u></p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE:</p> <p>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Petovića Zabio«, urbanistička parcela UP 4, urbanistička zona A, u bloku 3, ograničene koordinatama datim u izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«- grafički prilog Parcelacija.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE:</p>	
7.1	<p>Napomena: parcelne odnosno lokacijske</p>	

UP 4 – Mješovita namjena **Objekti mješovite namjene**

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 caffè 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.

Napomena: Shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu 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 stava 1 ovog člana, osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

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 geomehaničkim 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;

Planirani objekti

urbanističke parcele mješovite namjene površine veće od 600m² su najvećim dijelom parcele za izgradnju novih objekata

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli ili kuće u nizu;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+3;
- koeficijent izgradjenosti parcele planirati do 1.2;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu.

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.

7.2. 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 parcele kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografsko katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*.

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 obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne površine.

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.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtno 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>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>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:</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 dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:</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-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejnzacijom terena GUP Bara", kao i na naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojstava tla relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnivati na mikroseizmičkim podacima.</p> <p>Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehničkog 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.</p> <p>Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p>Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.</p> <p>Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnivati na podacima mikroseizmičke rejonizacije.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ravni tereni IIa kategorije su izgrađeni od šljunkovito-pjeskovitih sedimenata. Glavni otežavajući faktor za urbanizaciju su visok nivo seizmičkog inteziteta i često visok nivo</p>

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 sedimentata, 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:

Prije 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 uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele- Uslovi za 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 Marlina*, *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.

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, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13).						
13	OSTALI USLOVI:					
USLOVI ZA POSTZAVLJANJE 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 ² korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.						
U narednoj tabeli dati su uslovi z apostavljanje polupodzemnih kontejnera:						
	Broj stambenih/ poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi – ukupno (m³)	Kapacitet za mokru frakciju (m³)	Kapacitet za suhu frakciju (m³)
	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
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 ³						
Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.						
Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:						
- zapremine 1,3m ³						
- zapremine 3 m ³ i						
- zapremine 5m ³ .						

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	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA:
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:
	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 ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a. Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:
	Hidrotehnička infrastruktura: Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivremeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistivač, shodno sledećim uslovima: <ol style="list-style-type: none"> 1. Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08 i 9/10); Projzvođač uređaja mora da

	<p>posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom;</p> <p>II. Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Zavisno proračunu i dnevnom kapacitetu predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu; Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni; Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; Jamu locirati tako, da je minimalno 3 m udaljena od objekta; Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:</p> <p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Petovića Zabio«, grafički prilog Saobraćaj.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi:</p> <p>Elektronska komunikacija:</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"> - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. <p>Web sajtovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresa web portala http://ekinfrastuktura.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	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:</p>

Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima («Sl. list RCG», br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće snimanje terena, ako se za to pojavi potreba.

Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planim, potrebno je izvršiti rasčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

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

Oznaka urbanističke parcele:	UP 4, u zoni »A«, bloku »3«
Površina urbanističke parcele:	1588 m²
maksimalni indeks zauzetosti:	0,3 474 m²
maksimalni indeks izgrađenosti:	1,2
Bruto građevinska površina objekata (max BGP):	1905.0 m²
Maksimalna spratnost objekata:	P+3

Maksimalna visinska kota objekta: **Visinska regulacija** 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.

Podrum 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 -

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 nivelisnog 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.

	<p>Dozvoljava se i manji broj. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p> <ul style="list-style-type: none"> • U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina 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 visina 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 visina objekta 14 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+2 ili P+3. • <u>Napomena:</u> Ukoliko je na grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+2 <u>to je spratnost od tri etaže (11m)</u> 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. <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih 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 pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
Smjernice za postojeće objekte	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	<p>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> <p>Poprečni nagibi svih novoplaniranih saobraćajnica treba da su jednostrani i da iznose u pravcu 2.5%.</p>

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

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. 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).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

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.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

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

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.

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 III, Lara Dabanović spec.sci.arh.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalni savjetnik III, Lara Dabanović spec.sci.arh.
24	 Sekretar Nikoleta Pavićević spec.sci.arh.	potpis ovlaštenog službenog lica 
25	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-014/21-97/3

Bar, 14.04.2021. godine

IZVOD IZ DUP-a »PETOVIĆA ZABIO«

Za urbanističku parcelu **UP4**, u zoni »**A**«, bloku »**3**«.

Ovjerava:
Samostalni savjetnik III

Arh. **Lara Dabanović**, spec.sci.

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"



obrađivač plana	CAU 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	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Postojeće korišćenje prostora	broj grafičkog prikaza : 04

LEGENDA:



GRANICA ZAHVATA PLANA



GRANICA MORSKOG DOBRA



GRANICE KATASTARSKIH PARCELA

4159/4

BROJ KATASTARSKIH PARCELA



INDIVIDUALNO STANOVANJE



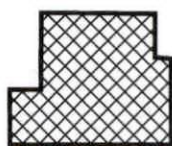
ŠUMA - MAKIJA



NEIZGRAĐENI PROSTOR



TURISTIČKO STANOVANJE

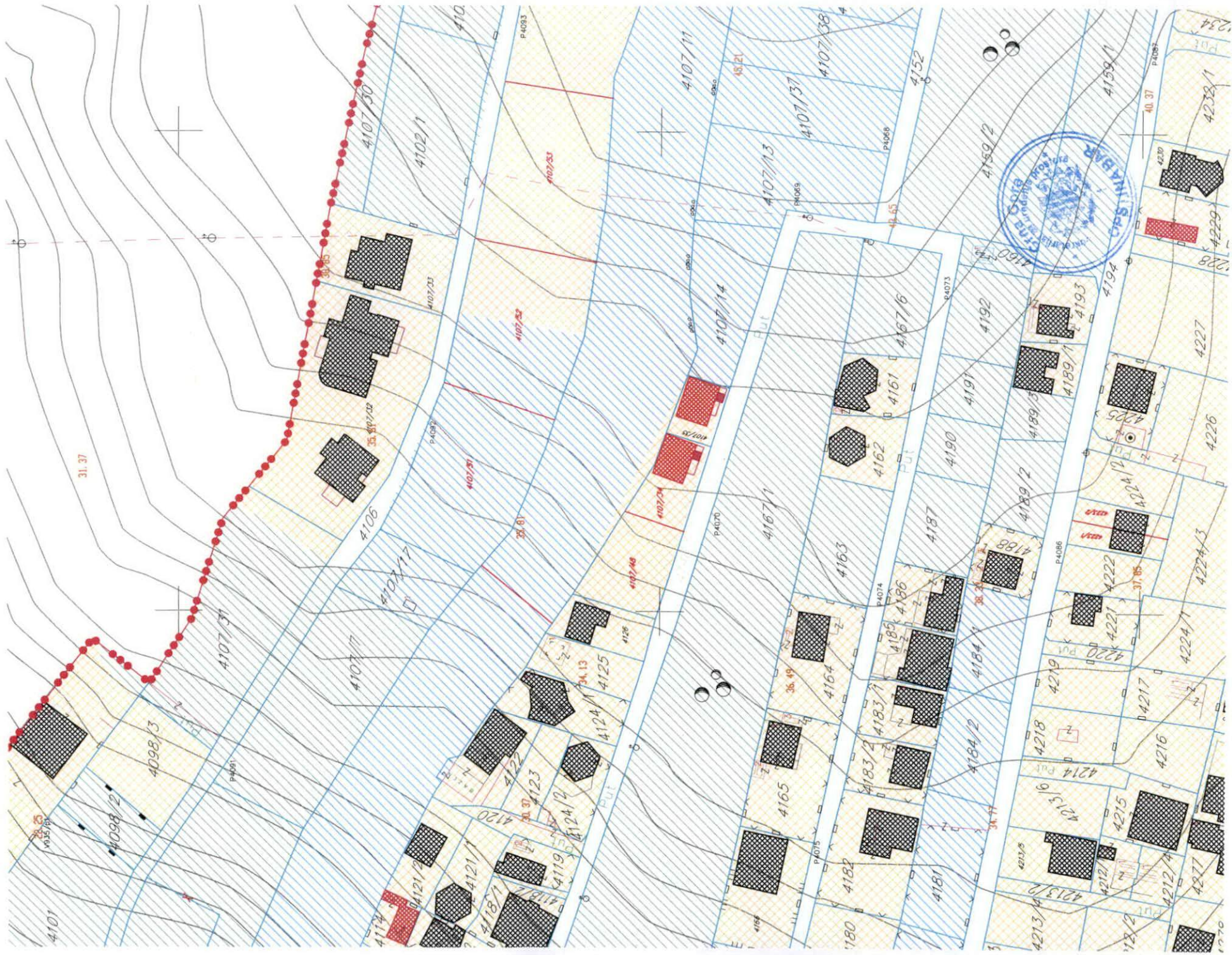


POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU



POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE






SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

obrađivač plana	CAU 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		Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan namjene površina		broj grafičkog prikaza : 05

LEGENDA:

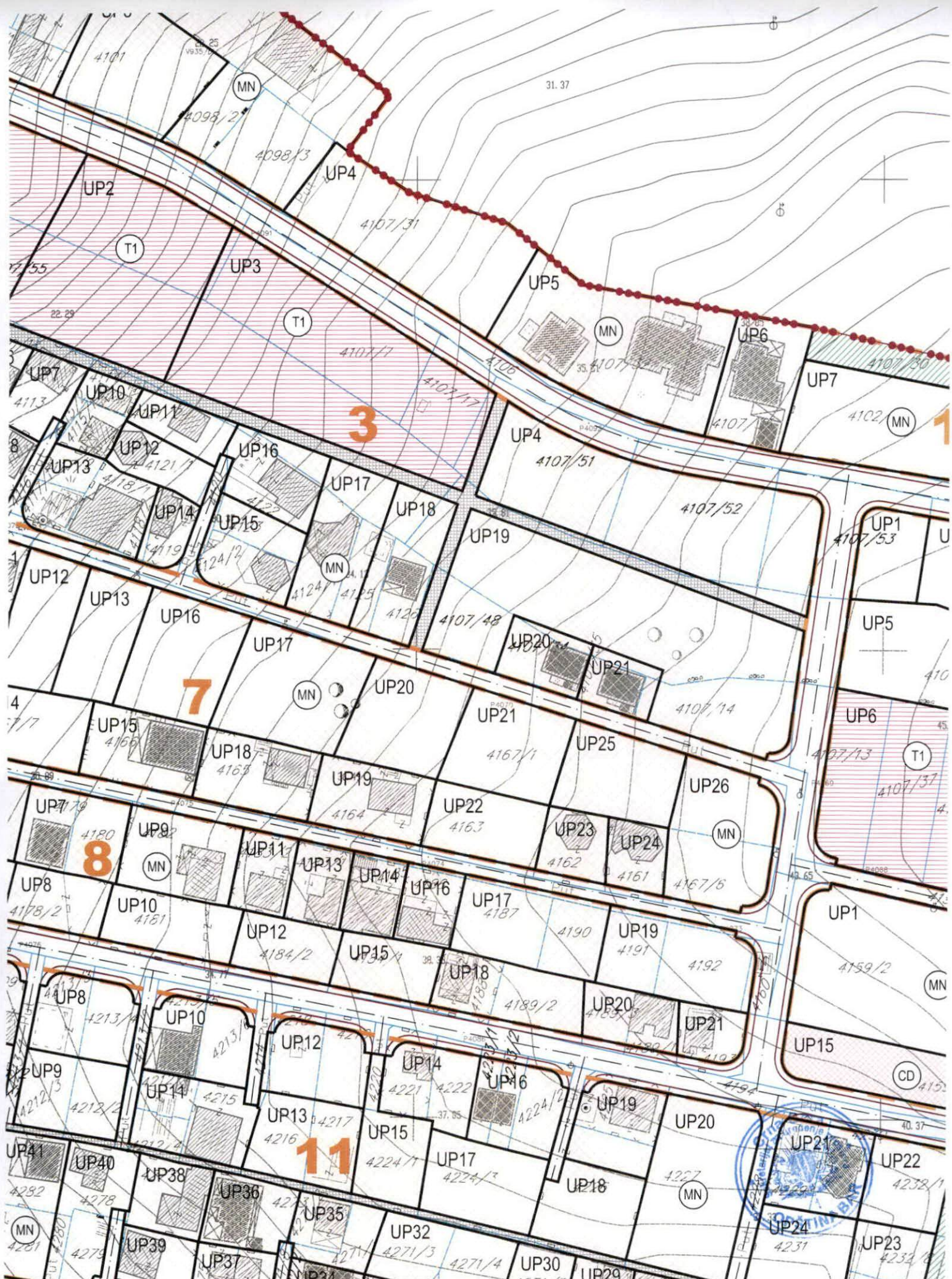
-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18** BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

-  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








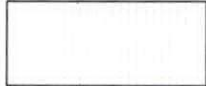





Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić,s.r.

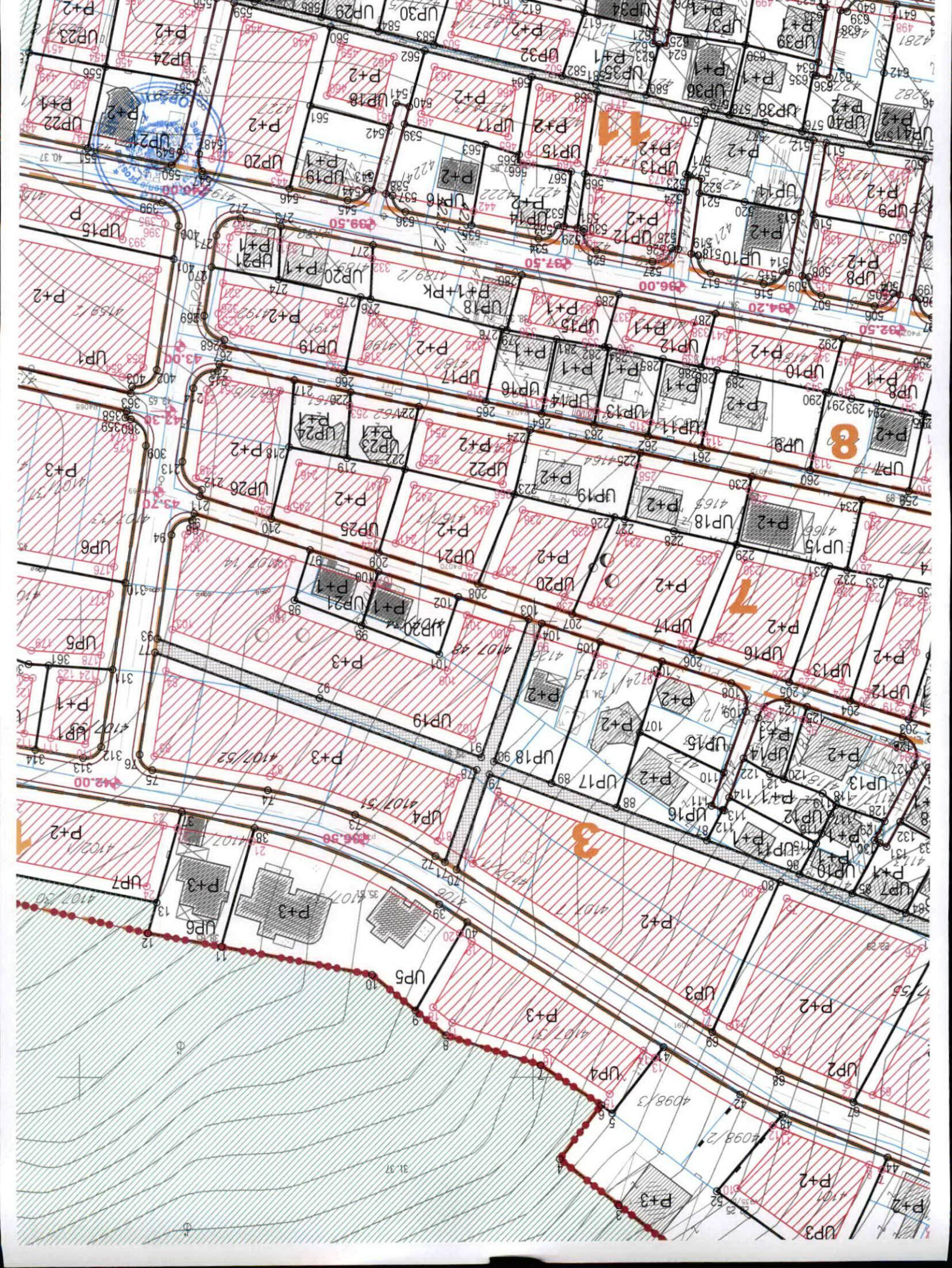
detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarska štampa: CAU, OJUG, 2008, 07.21.1
naručilac	OPŠTINA BAR	odluka o izradi plana: br. 03/14950 Bar, 23. februar 2014. g.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	godina izrade plana 2014
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	broj grafičkog prikaza 06

LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4**
18 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  GL1
GRAĐEVINSKA LINIJA
- P+2** MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
- SAOBRAĆAJ**
-  SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE





71 6595619.50 4651052.86
72 6595621.58 4651051.54
73 6595639.41 4651042.58
74 6595658.65 4651037.29
75 6595684.08 4651032.92
76 6595686.89 4651029.46
77 6595683.64 4651007.12
78 6595612.52 4651032.68

81 6595621.10 4651048.30

82 6595658.14 4651034.33

83 6595683.63 4651029.95

84 6595681.20 4651011.18

85 6595616.33 4651034.50



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan: "PETOVIĆA ZABIO"

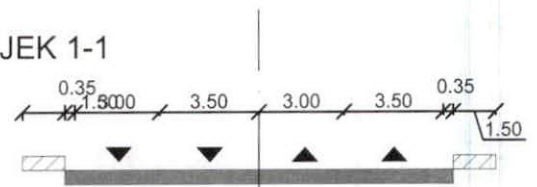
obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan saobraćajne infrastrukture	

LEGENDA:

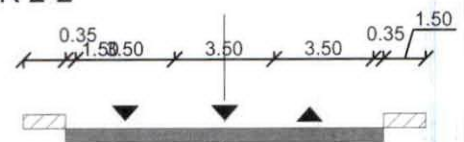
-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP4 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 18** BROJ URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

POPREČNI PRESJECI

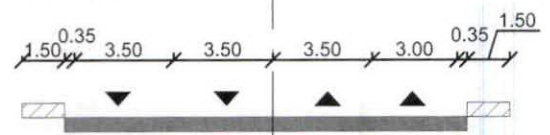
PRESJEK 1-1



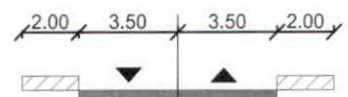
PRESJEK 2-2



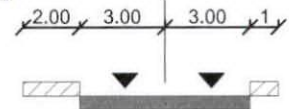
PRESJEK 3-3



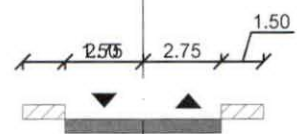
PRESJEK 4-4



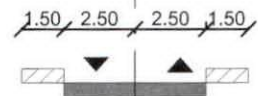
PRESJEK 5-5



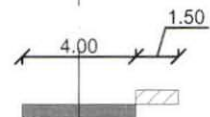
PRESJEK 6-6



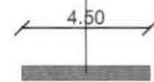
PRESJEK 7-7



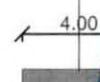
PRESJEK 8-8

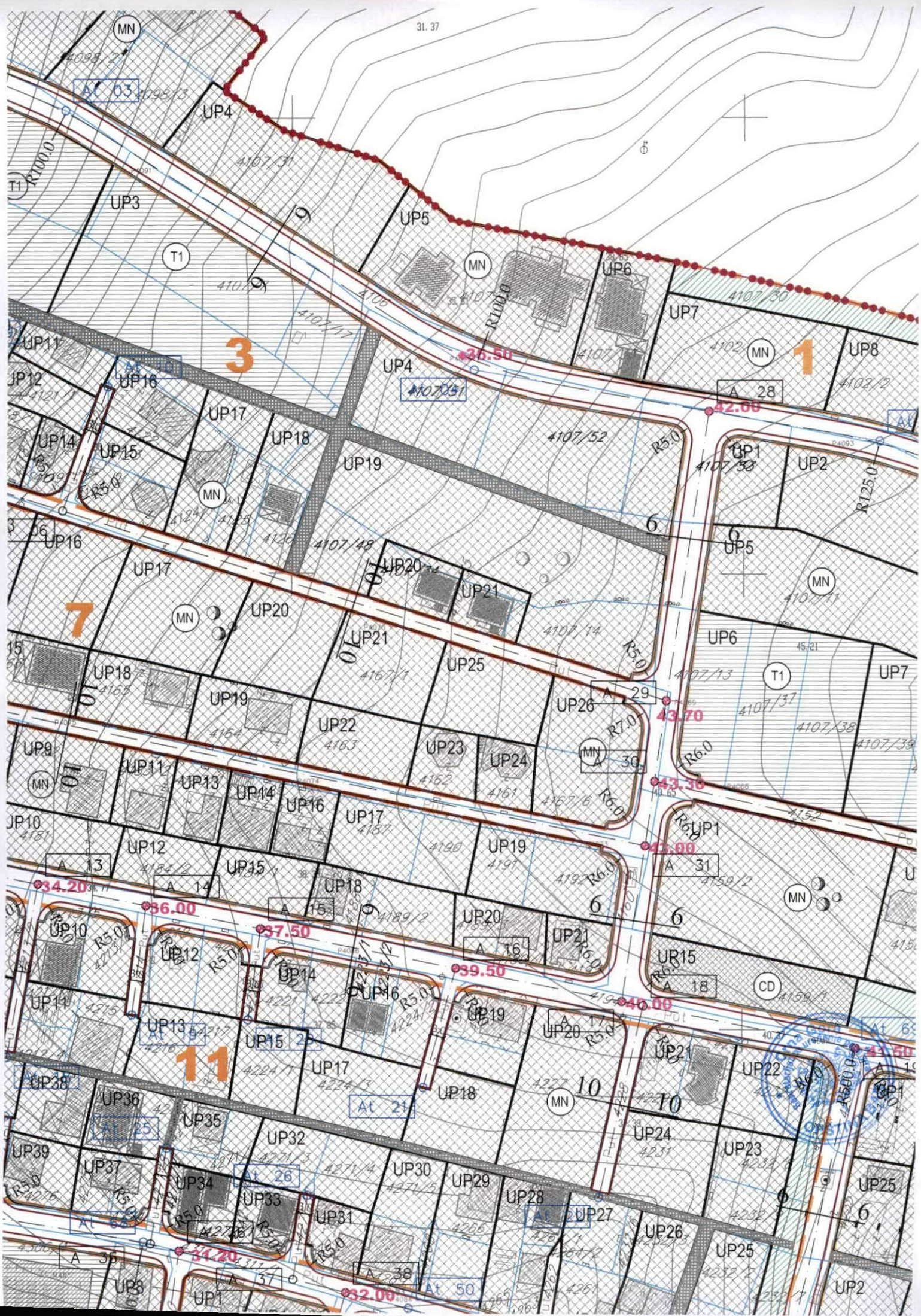


PRESJEK 9-9



PRESJEK 10-10





3

1

7

11



SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"



obrađivač plana	CAU 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"	godine izrade plana: 2014.
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan hidrotehničke infrastrukture	broj grafičkog prikaza: 08



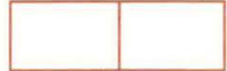

LEGENDA:

-  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
-  IZMJEŠTENI 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"

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan elektronske komunikacione infrastrukture	
		odluka o izradi plana: br. 031-550 Bar, 28. februar 2008. g. godina izrade plana: 2014. Razmjera: 1:1000 broj grafičkog prikaza: 09

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"










obradivač plana	CAU 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	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektroenergetske infrastrukture	broj grafičkog prikaza: 10

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





43.13

TS10/0.4 kV
PETOVICA ZABJO P

TS10/0.4 kV
PETOVICA ZABJO P

TS10/0.4 kV
PETOVICA ZABJO P

3

7

11

15

5

1

TS

TS

TS

TS

TS

T1

T1

MN

MN

MN

UP1

UP2

UP5

UP6

UP7

UP7

UP6

UP5

UP4

UP19

UP18

UP17

UP16

UP17

UP20

UP21

UP25

UP26

UP23

UP24

UP19

UP20

UP21

UP19

UP20

UP22

UP24

UP23

UP25

UP26

UP27

UP28

UP29

UP30

UP31

UP32

UP33

UP34

UP35

UP36

UP37

UP38

UP39

UP40

UP41

UP42

UP43

UP44

UP45

UP46

UP47

UP48

UP49

UP50

UP51

UP52

UP53

UP54

UP55

UP56

UP57

UP58

UP59

UP60

UP61

UP62

UP63

UP64

UP65

UP66

UP67

UP68

UP69

UP70

UP71

UP72

UP73

UP74

UP75

UP76

UP77

UP78

UP79

UP80

UP81

UP82

UP83

UP84

UP85

UP86

UP87

UP88

UP89

UP90

UP91

UP92

UP93

UP94

UP95

UP96

UP97

UP98

UP99

UP100

UP101

UP102

UP103

UP104

UP105

UP106

UP107

UP108

UP109

UP110

UP111

UP112

UP113

UP114

UP115

UP116

UP117

UP118

UP119

UP120

UP121

UP122

UP123

UP124

UP125

UP126

UP127

UP128

UP129

UP130

UP131

UP132

UP133

UP134

UP135

UP136

UP137

UP138

UP139

UP140

UP141

UP142

UP143

UP144

UP145

UP146

UP147

UP148

UP149

UP150

UP151

UP152

UP153

UP154

UP155

UP156

UP157

UP158

UP159

UP160

UP161

UP162

UP163

UP164

UP165

UP166

UP167

UP168

UP169

UP170

UP171

UP172

UP173

UP174

UP175

UP176

UP177

UP178

UP179

UP180

UP181

UP182

UP183

UP184

UP185

UP186

UP187

UP188

UP189

UP190

UP191

UP192

UP193

UP194

UP195

UP196

UP197

UP198

UP199

UP200

UP201

UP202

UP203

UP204

UP205

UP206

UP207

UP208

UP209

UP210

UP211

UP212

UP213

UP214

UP215

UP216

UP217

UP218

UP219

UP220

UP221

UP222

UP223

UP224

UP225

UP226

UP227

UP228

UP229

UP230

UP231

UP232

UP233

UP234

UP235

UP236

UP237

UP238

UP239

UP240

UP241

UP242

UP243

UP244

UP245

UP246

UP247

UP248

UP249

UP250

UP251

UP252

UP253

UP254

UP255

UP256

UP257

UP258

UP259

UP260

UP261

UP262

UP263

UP264

UP265

UP266

UP267

UP268

UP269

UP270

UP271

UP272

UP273

UP274

UP275

UP276

UP277

UP278

UP279

UP280

UP281

UP282

UP283

UP284

UP285

UP286

UP287

UP288

UP289

UP290

UP291

UP292

UP293

UP294

UP295

UP296

UP297

UP298

UP299

UP300

UP301

UP302

UP303

UP304

UP305

UP306

UP307

UP308

UP309

UP310

UP311

UP312

UP313


UP314

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić, s.r.

detaljni urbanistički plan:
"PETOVIĆA ZABIO"

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: "Petovića Zabio"	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan pejzažnog uređenja	
		odluka o Izradi plana br. 031-550 Bar, 28. februar 2014. g.
		godina izrade plana: 2014.
		Razmjera: 1:1000
		broj grafičkog prikaza: 11

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

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- 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.
- Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopcu. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti 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). 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.
- Kod vodomjera profila Ø50mm 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 sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- 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 Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 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:

- 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 Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- 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)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera

b) Postojeće 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.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) 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 mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

31 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Handwritten signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajović

[Handwritten signature]



CRNA GORA

1000000017



102-919-4310/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-4310/2021

Datum: 10.03.2021.

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 2942 - 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 ²	Prihod
4107	51		1 1	23/09/2007	GOLINE	Sume 5. klase NASLJEDE		831	0.42
Ukupno								831	0.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1102957220062	PETOVIĆ BEČIR ČELUGA BAR Bar		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-368/2021

Datum: 10.03.2021.



Katastarska opština: KUNJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 4107/51

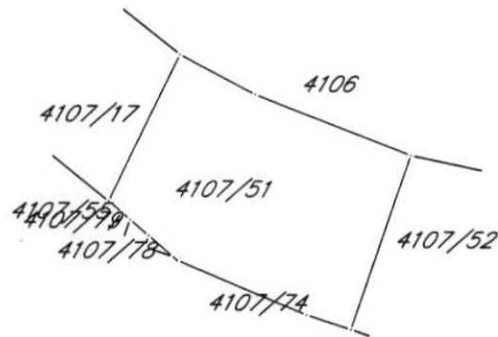
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
651
100
6
595
000

4
651
100
6
595
700



4
651
000
6
595
000

4
651
000
6
595
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: