

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora</p> <hr/> <p>Broj: <u>07-014/22-218/4</u> Bar, <u>06.05.2022. godine</u></p>	
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Pajković Petra, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21) i DUP-a »Pečurice - centar« (»Sl.list CG« br. 25/11), izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>Za građenje objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 2, u zoni »A«, podzona »A1«, po DUP-u »Pečurice - centar«.</b> Veći dio katastarske parcele broj <b>2973/6 KO Dobre Vode</b>, pored ostalih, nalazi se u zahvatu urbanističke parcele broj UP 2, u zoni »A«, podzona »A1«, po DUP-u »Pečurice - centar«, dok se manji djelovi nalaze u zahvatu planirane saobraćajnice - prilaz P7 i u zahvatu zelene površine specijalne namjene – zaštitni pojas.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija (katastarskeparcele koje čine predmetne urbanističke parcele, površina urbanističkih odnosno dijelova urbanističkih parcela - lokacije na kojoj se gradi 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	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Pajković Petar</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Pečurice - centar«, grafički prilozi»Analiza postojećeg stanja – Fizičke strukture«, izdatim od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	



## 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (po GUP-u Bara) odnosno motele, pansionere, vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene-odmarališta, hosteli, kuće za odmor i sl.

**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 parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromjenjeni.

### Planirani objekti

Na urbanističkim parcelama ( nove parcele ) planirana je izgradnja objekata u okviru planirane namjene (turističko stanovanje, stanovanje, stanovanje sa centralnim funkcijama) ,koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte dozvoljeni su parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u Posebnim uslovima za Zone.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje velike gustine sa stanovanjem sa centralnim funkcijama, stanovanje srednje gustine i turističko stanovanje sa parametrima stanovanja srednje gustine;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu;
- Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu (vidnih etaža) su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija ), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum; 3,0 slobodnostojeći objekti; 3,0-jednostrano uzidani objekti prema slobodnom dijelu parcele ;
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota prizemlja kada je namjena za stanovanje i turističko stanovanje može biti do max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučениh po terenu
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj ) ili na javnom parking prostoru .
- Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.
- Kote prizemlja objekata sa sadržajima poslovanja mogu biti izdignute iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, do max 20 cm .
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost



vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja

- Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena ( uslov- prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznada garaže ) osim prema saobraćajnicama.

## 7.2. Pravila parcelacije

Urbanističke parcele unutar zona su geodetski definisane u grafičkom prilogu , a koordinate svih urbanističkih parcela date su tabelarno.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole (naknadno).

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima, kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Zone urbanističkih parcela u stvari predstavljaju urbanističke blokove ovičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.

U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje većih urbanističkih parcela.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup> u Zonama A i C, a ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup> u Zoni B. Na UP sa maslinama koje su posebno označene i tretirane kao izuzeci , lokacija u dijelu UP ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup>.

U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele ili više katastarskih parcela predstavlja urbanističku parcelu.

Urbanističke parcele ( za planirane objekte ) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste.

U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacija su prikazane granice urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

## 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - centar« - grafički prilog: »Parcelacija, regulacija i nivelacija«.

**Građevinske linije** planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na osovine saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za



prenošenje na teren.

**Regulacione linije** u odnosu na postojeće saobraćajnice, koje zbog izgrađenih objekata nije moguće planirati u odgovarajućim profilima, treba da čine koridor od 8,5 m-regulacioni pojas ( između regulacionih linija RL, sa jedne i druge strane od osovine saobraćajnice, te je na taj način zaštićen koridor koji obezbjeđuje planiranje saobraćajnica u postplanskom periodu .

Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi. Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

Na parcelama koje imaju veću površinu i mogu zadovoljiti sve uslove iz Plana preporučuje se da se objekat ne gradi na GL nego da se povlači unutar parcele.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na udaljenosti 3,0 m. Za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima , ona iznosi 10 m od ivice regulacije potoka i poklapa se sa granicom UP u dijelu prema potoku (GL=RL).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena ( uslov- prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznada garaže ) osim prema saobraćajnicama.

Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

8

#### **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).

Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

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.

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.

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

9

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**





Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu(»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### Smjernice za pejzažno uređenje:

**Zelene i slobodne površine u službi turizma-turistički objekti i kompleksi (hoteli, hosteli, moteli, apartmani, vile, kuće za izdavanje, kamp i td.)-** Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 30% zelenila u okviru urbanističke parcele,
- odnosno, za kategorisane turističke objekte- sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju ( zelenilo I rekreacija),
- za apartmane-da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td,između građevinske i regulacione linije,
- u slučaju izgradnje ogradnog zida , parapet max. visine do 50cm,a na višim djelovima mogu da imaju transparentne ograde, mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade ili kombinacija sa biljnim materijalom (živica, puzavice)-za vile i kuće,
- kompoziciono rešenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile,apartmane,vikendice, kuće i td.,
- površine oko objekata (hotela,motela) mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- postojeći zeleni fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mestima gde nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje,u okviru iste parcele,
- položaj i orijentacija objekta na parcelama gdje su evidentirane masline i maslinjaci usmjeriti prema rasporedu maslina u prostoru.Na ovim površinama nije dozvoljena gradnja bazena i drugih pomoćnih objekata. Min. 70% parcele mora biti pod zelenilom-maslinama,
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka- kao deo mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile i vikendice,kuće,
- u okviru apartmanskih kompleksa, hotela, motela, planirati pešačke staze, trgove,



- platoe, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem, površine oko objekta hotela, motela, mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- staze,platoi I trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće podzide I međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije , a nove uraditi u istom maniru-suvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- *krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nepochodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- *vertikalnim ozelenjavanjem*-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice, isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

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	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Projektom obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti(»Sl.list CG«, br. 48/13).Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbijediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>
13	<b>USLOVI ZA UREDJENJE URBANISTIČKE PARCELE</b>
	<p>Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom ,vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.</p> <p>Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.</p> <p>Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata , izvršiti po principu kompleksa od više objekta koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti.</p> <p>Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni (prilazi,parkinzi,bazeni,igrališta dječja i sportska,otvorene terase i druge popločane površine,krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, i koriste se za neku od navedenih namjena i ne ulaze u obračun indeksa.</p> <p>Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog projekta,Kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,</li> <li>- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,</li> <li>- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.</li> </ul> <p>Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela ,ukoliko gradi jedan investitor.</p> <p>Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05).</p> <p>Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije.Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog</p>



parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju  
 Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda .

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj ili drugoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do RL prema saobraćajnicama i to zelena živica (Napomena: RL uz saobraćajnice manjeg profila od 5,5 m se nanose od osovine saobraćajnice na obje strane 4,25 m), a prema susjednim parcelama : kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m, sokl 40 cm).

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

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

/

**15 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

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.

Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:

- zapremine 1,3m<sup>3</sup>
- zapremine 3 m<sup>3</sup> i
- zapremine 5m<sup>3</sup>.

## 16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta.

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbeđenja uslova priključenja.

## 17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - centar«.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.

### 17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

#### **Elektroenergetska infrastruktura:**

Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

### 17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

**Hidrotehnička infrastruktura:** Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, zbog nedostatka iste, a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih



objekata.

Realizacijom vodovodne i kanalizacione mreže, obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P. »Vodovod i kanalizacija« Bar, na glavni projekat.

Kao alternativna-privremena rješenja projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistivač, shodno sledećim uslovima:

#### **Septička jama**

1. Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička 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; obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;

#### **Ekološki bioprečistač**

2. Adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna maksimalnog broja stanovnika koji će boraviti u objektu; 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 ("Službeni listu CG", br. 45/2008 i 9/2010, 26/12 i 52/12); proizvođač uređaja mora da 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.

### **17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - centar«, grafički prilog »Plan saobraćajne infrastrukture«.

Sve urbanističke parcele moraju imati obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne kolske saobraćajnice.

### **17.4. Ostali infrastrukturni uslovi**

#### **Elektronska komunikacija:**

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

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje



elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme 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.
- 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>;
- 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 **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

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.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

20 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE URBANISTIČKE PARAMETRE ZA PLANIRANE OBJEKTE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 2
Površina urbanističke parcele	703 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	max P osnove 281,2 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8
	Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost



	nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu (vidnih etaža) su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>UP 1394 = 1265,4 m<sup>2</sup></b>
	Sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.
Maksimalna spratnost objekata	<b>7 vidnih etaža</b> <b>Spratnost objekata</b> data je kao maksimalni broj vidnih etaža . Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža ). Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena , postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.
Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Pečurice - centar«- grafičkom prilogu »Plan parcelacije, regulacije i nivelacije«. <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</li> <li>▫ Kota prizemlja kada je namjena za stanovanje i turističko stanovanje može biti do max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</li> <li>▫ Kote prizemlja objekata sa sadržajima poslovanja mogu biti izdignute iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, do max 20 cm .</li> </ul>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<b>Garažiranje</b> automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) .





Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama. Namjena površina na prostoru predmetnog DUP-a je kombinacija turističkih djelatnosti i stalnog stanovanja sa pratećim sadržajima. Preporuke GUP-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rešava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. DUP-om je predviđeno da svaki postojeći kao i novi objekat(planirani) koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz GUP-a.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Turizam – Hoteli 50PM/100soba;

Turizam-Apartmani 1PM/1-1,2 smješt. jedin.;

Stanovanje-individualno 1PM/1 stan;

Stanovanje-kolektivno 1PM/1-1,2 stan;

Ugostiteljstvo 25 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površ.;

Djelatnosti 30 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površ.;

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne



(podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

-širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;

-širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;

-širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;

- slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,

2. prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene

3. za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susednih objekata. Prilikom izrade Tehnicke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvideti mere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slicno).

Otvorena parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,5(2,3) x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva



	<p>da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu,</li> <li>- Energetsku efikasnost zgrada,</li> <li>- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata;</li> </ul> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade,</li> <li>- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije,</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd),</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema U cilju</li> </ul>



racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za





prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije,
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima,
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu,
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja



		toplote, - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima, - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
		Samostalni savjetnik mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Samostalni savjetnik mr Ognjen Leković dipl.ing.arh.
24	<b>M.P.</b>	 <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar;</li> <li>- Tehnički uslovi Sekretarijata za komunalno - stambene poslove i zaštitu životne sredine;</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana.</li> </ul>	



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-014/22-218/4  
Bar, 06.05.2022. godine

**IZVOD IZ DUP-A "PEČURICE - CENTAR"**

Za urbanističku parcelu/lokaciju broj UP 2, u zoni »A«, podzona "A1".



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

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

## LEGENDA

- 
-  STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
  -  TURISTIČKO STANOVANJE
  -  UP / CENTRALNE FUNKCIJE
  -  STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
  -  UP / TURISTIČKO STANOVANJE
  -  KOMUNALNE POVRŠINE
  -  KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
  -  OSTALE JAVNE POVRŠINE
  -  KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
  -  PJEŠAČKE POVRŠINE
  - URBANO ZELENILO**
  -  ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
  -  ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE  
-ZAŠTITNI POJAS-
  - ZAŠTITNO ZELENILO**
  -  ZASTITNE ŠUME
  -  MASLINJACI
  -  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE-voćnjaci
  -  VODOTOCI
  -  GRANICA ZAHVATA

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

## NAMJENA POVRŠINA

Plan

R 1:2000

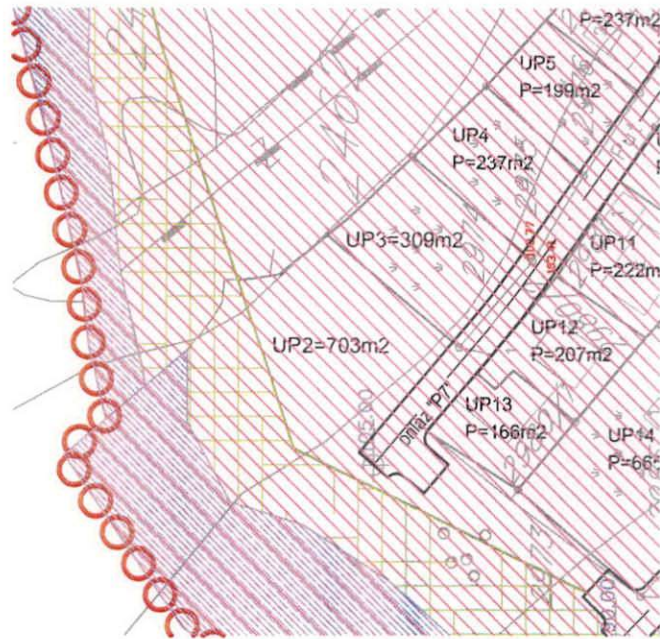
naručilac : Opština Bar

obrađivač : **MONTEKREGRO** projekt

direktor: Vasilije Đukanović dipl.pravnik

odgovorni planer: Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.

odgovorni planer faze: Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

## LEGENDA

- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- - - REGULACIONA LINIJA



- UP1413 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- P=366m<sup>2</sup> POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE



- Zona A
- Zona B
- Zona C
- (B2) Oznake podzona

## URBANO ZELENILO



- Zelene površine javnog korišćenja
- Zelene površine specijalne namjene-zaštitni pojas

## ZAŠTITNO ZELENILO



- Zaštitne šume
- Maslinjaci
- Poljoprivredne površine-voćnjaci



- Komunalne površine
- Komunalne površine/groblje



- Kolsko pješačke površine
- Pješačke površine



- Ostale javne površine



- Zašticena zona ispod postojećeg dalekovoda 35kV - od 14m



- Zašticena zona ispod postojećeg dalekovoda 10 kV - od 10m



- GRANICA ZAHVATA



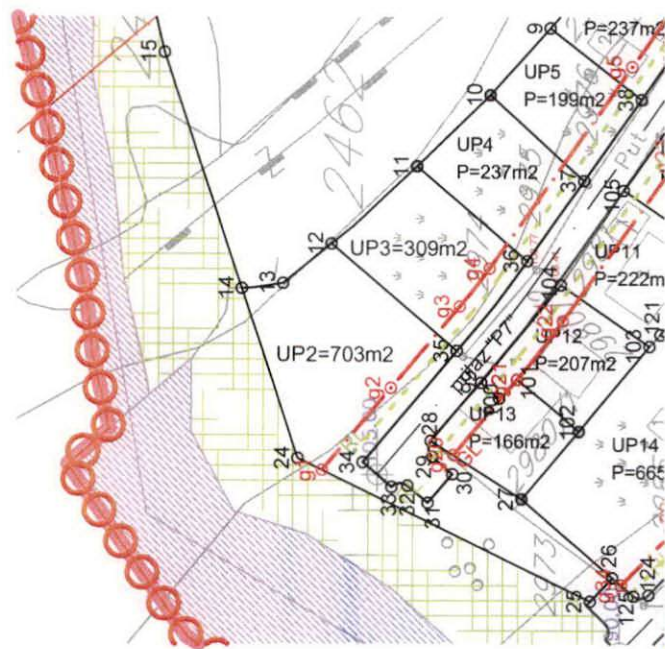
## PARCELACIJA , REGULACIJA I NIVELACIJA Plan



naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl. pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.

avgust 2011.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT list br. 11a





# KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

## Zona A i B

g1 6595409.10 4655838.01	g74 6595341.66 4655723.90	g148 6595190.76 4655675.49	g222 6595402.83 4655538.36
g2 6595419.79 4655828.90	g75 6595354.27 4655710.08	g149 6595186.65 4655685.11	g223 6595383.40 4655521.69
g3 6595430.49 4655819.79	g76 6595373.05 4655691.29	g150 6595181.45 4655700.31	g224 6595377.52 4655519.59
g4 6595435.51 4655815.88	g77 6595391.82 4655672.50	g151 6595180.21 4655704.50	g225 6595371.72 4655521.95
g5 6595461.99 4655797.00	g78 6595396.48 4655665.97	g152 6595177.43 4655716.58	g226 6595348.29 4655543.90
g6 6595488.48 4655778.12	g79 6595395.64 4655664.90	g153 6595176.44 4655723.99	g227 6595324.85 4655565.86
g7 6595472.23 4655746.38	g80 6595388.56 4655665.98	g154 6595254.28 4655605.64	g228 6595312.87 4655577.55
g8 6595472.66 4655744.25	g81 6595379.91 4655665.66	g155 6595260.02 4655609.89	g229 6595301.11 4655589.82
g9 6595483.63 4655732.88	g82 6595373.03 4655665.20	g156 6595263.38 4655609.65	g230 6595289.36 4655602.10
g10 6595492.19 4655719.60	g83 6595366.15 4655665.34	g157 6595275.42 4655598.89	g231 6595274.21 4655616.07
g11 6595500.94 4655702.58	g84 6595357.82 4655665.87	g158 6595280.59 4655593.89	g232 6595480.09 4655636.84
g12 6595509.69 4655685.56	g85 6595353.76 4655666.13	g159 6595292.28 4655581.69	g233 6595463.81 4655635.84
g13 6595516.33 4655681.23	g86 6595343.68 4655665.87	g160 6595304.04 4655569.41	g234 6595449.62 4655634.92
g14 6595528.92 4655680.48	g87 6595333.78 4655663.96	g161 6595313.62 4655559.93	g235 6595443.98 4655635.71
g15 6595540.16 4655681.78	g88 6595330.43 4655663.01	g162 6595337.67 4655537.40	g236 6595439.12 4655638.68
g16 6595545.69 4655682.53	g89 6595327.60 4655663.87	g163 6595366.49 4655510.41	g237 6595431.64 4655644.99
g17 6595554.03 4655680.56	g90 6595311.18 4655682.97	g164 6595364.35 4655505.96	g238 6595423.06 4655649.89
g18 6595566.59 4655675.09	g91 6595294.75 4655702.08	g165 6595335.02 4655497.33	g239 6595414.51 4655654.80
g19 6595578.68 4655667.09	g92 6595290.47 4655711.03	g166 6595327.36 4655495.75	g240 6595411.05 4655660.24
g20 6595411.02 4655820.61	g93 6595288.52 4655721.63	g167 6595360.17 4655500.56	g241 6595407.22 4655671.33
g21 6595420.91 4655812.19	g94 6595286.57 4655732.23	g168 6595358.26 4655496.55	g242 6595400.41 4655680.88
g22 6595428.55 4655806.10	g95 6595274.65 4655730.70	g169 6595357.07 4655492.28	g243 6595394.78 4655686.52
g23 6595450.37 4655790.55	g96 6595276.66 4655719.78	g170 6595354.95 4655481.05	g244 6595394.61 4655688.79
g24 6595472.19 4655774.99	g97 6595278.67 4655708.86	g171 6595352.83 4655469.82	g245 6595407.83 4655706.82
g25 6595472.58 4655773.40	g98 6595281.19 4655701.09	g172 6595351.39 4655465.77	g246 6595417.78 4655696.72
g26 6595467.56 4655763.58	g99 6595285.65 4655694.25	g173 6595348.79 4655462.34	g247 6595499.01 4655680.07
g27 6595462.53 4655753.76	g100 6595300.44 4655677.05	g174 6595342.67 4655454.05	g248 6595505.88 4655672.46
g28 6595460.09 4655753.05	g101 6595315.23 4655659.85	g175 6595341.16 4655437.21	g249 6595515.61 4655669.25
g29 6595447.46 4655760.38	g102 6595314.87 4655658.64	g176 6595341.26 4655428.73	g250 6595526.44 4655668.60
g30 6595434.83 4655767.72	g103 6595309.21 4655656.51	g177 6595334.43 4655430.27	g251 6595516.61 4655656.08
g31 6595426.63 4655772.27	g104 6595304.00 4655653.47	g178 6595327.67 4655437.72	g252 6595510.95 4655650.29
g32 6595414.08 4655780.29	g105 6595297.34 4655648.79	g179 6595320.82 4655449.75	g253 6595504.80 4655644.53
g33 6595402.68 4655789.87	g106 6595290.67 4655644.11	g180 6595313.93 4655464.77	g254 6595497.65 4655637.83
g34 6595393.87 4655798.32	g107 6595288.47 4655644.26	g181 6595309.39 4655476.29	g255 6595493.84 4655635.71
g35 6595387.68 4655787.58	g108 6595281.58 4655650.68	g182 6595304.53 4655489.75	g256 6595484.25 4655636.62
g36 6595394.10 4655781.42	g109 6595275.09 4655658.27	g183 6595299.05 4655505.92	g257 6595551.36 4655670.59
g37 6595406.85 4655770.70	g110 6595268.49 4655668.05	g184 6595293.98 4655520.41	g258 6595550.46 4655669.05
g38 6595420.88 4655761.74	g111 6595261.90 4655677.82	g185 6595287.79 4655536.05	g259 6595570.80 4655658.22
g39 6595428.81 4655757.34	g112 6595255.10 4655687.31	g186 6595281.67 4655549.15	g260 6595591.47 4655642.65
g40 6595441.74 4655749.83	g113 6595246.94 4655698.32	g187 6595275.01 4655561.46	g261 6595614.04 4655628.55
g41 6595454.67 4655742.32	g114 6595244.28 4655702.69	g188 6595267.49 4655572.97	g262 6595638.92 4655618.40
g42 6595472.25 4655727.81	g115 6595233.15 4655722.49	g189 6595258.48 4655585.22	g263 6595642.81 4655617.20
g43 6595484.14 4655708.38	g116 6595220.99 4655719.63	g190 6595253.85 4655596.48	g264 6595666.36 4655609.89
g44 6595356.55 4655762.16	g117 6595233.82 4655696.81	g191 6595250.14 4655602.27	g265 6595689.91 4655602.59
g45 6595362.32 4655754.74	g118 6595240.34 4655686.89	g192 6595540.01 4655669.58	g266 6595699.44 4655598.34
g46 6595366.99 4655749.31	g119 6595245.55 4655680.04	g193 6595274.46 4655618.86	g267 6595708.89 4655590.79
g47 6595376.80 4655739.22	g120 6595248.81 4655675.62	g194 6595284.25 4655624.93	g268 6595717.09 4655584.19
g48 6595384.19 4655732.19	g121 6595251.95 4655671.11	g195 6595297.57 4655634.29	g269 6595723.06 4655583.04
g49 6595399.36 4655718.26	g122 6595265.14 4655651.56	g196 6595310.90 4655643.65	g270 6595727.16 4655580.70
g50 6595401.91 4655718.46	g123 6595268.99 4655646.49	g197 6595314.40 4655645.69	g271 6595733.38 4655587.51
g51 6595405.84 4655723.40	g124 6595278.37 4655637.27	g198 6595324.14 4655648.78	g272 6595723.77 4655591.87
g52 6595409.78 4655728.33	g125 6595278.18 4655635.29	g199 6595330.08 4655650.45	g273 6595710.47 4655605.49
g53 6595419.16 4655720.85	g126 6595269.10 4655629.66	g200 6595334.30 4655651.63	g274 6595693.46 4655614.05
g54 6595414.11 4655714.51	g127 6595266.92 4655629.93	g201 6595345.15 4655653.96	g275 6595667.97 4655621.96
g55 6595422.96 4655705.30	g128 6595246.85 4655650.59	g202 6595353.42 4655654.13	g276 6595641.95 4655630.13
g56 6595345.81 4655756.41	g129 6595226.78 4655671.26	g203 6595365.38 4655653.36	g277 6595620.85 4655638.58
g57 6595352.86 4655747.37	g130 6595218.31 4655682.66	g204 6595373.31 4655653.20	g278 6595601.36 4655650.28
g58 6595358.28 4655741.06	g131 6595213.11 4655695.88	g205 6595382.72 4655653.89	g279 6595887.10 4655382.32
g59 6595368.38 4655730.67	g132 6595209.69 4655709.64	g206 6595393.78 4655652.98	g280 6595859.34 4655391.68
g60 6595376.07 4655723.36	g133 6595206.28 4655723.41	g207 6595403.69 4655647.98	g281 6595830.06 4655392.23
g61 6595392.25 4655708.50	g134 6595197.39 4655709.41	g208 6595410.76 4655642.87	g282 6595813.50 4655390.43
g62 6595392.48 4655706.17	g135 6595201.46 4655692.99	g209 6595419.94 4655638.03	g283 6595789.68 4655392.74
g63 6595386.34 4655697.81	g136 6595207.82 4655676.83	g210 6595424.77 4655635.15	g284 6595769.40 4655405.43
g64 6595383.70 4655697.61	g137 6595218.18 4655662.90	g211 6595429.13 4655631.61	g285 6595768.39 4655403.97
g65 6595373.23 4655708.09	g138 6595237.27 4655643.24	g212 6595430.91 4655629.94	g286 6595763.54 4655409.27
g66 6595362.76 4655718.56	g139 6595256.36 4655623.59	g213 6595438.69 4655624.90	g287 6595764.67 4655410.90
g67 6595356.67 4655724.94	g140 6595256.03 4655621.60	g214 6595447.74 4655622.91	g288 6595753.97 4655423.10
g68 6595350.88 4655731.58	g141 6595248.65 4655618.19	g215 6595451.35 4655623.00	g289 6595743.26 4655435.30
g69 6595345.32 4655738.26	g142 6595242.00 4655614.47	g216 6595465.06 4655623.90	g290 6595708.65 4655466.76
g70 6595339.76 4655744.94	g143 6595231.34 4655624.50	g217 6595480.27 4655624.84	g291 6595667.88 4655489.68
g71 6595335.48 4655750.62	g144 6595224.40 4655628.70	g218 6595482.97 4655621.89	g292 6595664.91 4655490.96
g72 6595323.55 4655746.95	g145 6595217.46 4655632.91	g219 6595459.67 4655595.43	g293 6595620.99 4655517.83
g73 6595330.53 4655737.27	g146 6595204.34 4655651.19	g220 6595436.37 4655568.97	g294 6595614.16 4655523.47
	g147 6595196.85 4655663.68	g221 6595422.25 4655555.03	

# KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA

## Zona A i B

1 6595501.98 4655868.55	75 6595663.85 4655655.75	149 6595470.53 4655734.71	223 6595503.91 4655675.49
2 6595524.65 4655832.40	76 6595654.92 4655654.40	150 6595476.57 4655728.14	224 6595488.06 4655663.48
3 6595532.23 4655820.22	77 6595652.72 4655659.64	151 6595481.74 4655720.82	225 6595489.38 4655661.74
4 6595525.56 4655818.45	78 6595637.10 4655674.93	152 6595487.26 4655710.60	226 6595497.75 4655651.51
5 6595499.31 4655818.87	79 6595606.47 4655693.03	153 6595484.02 4655708.29	227 6595506.12 4655641.28
6 6595489.49 4655806.61	80 6595601.20 4655694.86	154 6595485.21 4655703.05	228 6595512.97 4655647.69
7 6595483.32 4655800.27	81 6595594.00 4655701.19	155 6595489.19 4655693.24	229 6595518.94 4655653.79
8 6595479.58 4655796.71	82 6595586.79 4655707.51	156 6595486.89 4655695.14	230 6595529.32 4655667.03
9 6595467.08 4655807.81	83 6595578.81 4655714.10	157 6595479.00 4655699.82	231 6595527.75 4655671.96
10 6595458.33 4655815.77	84 6595563.02 4655724.24	158 6595471.07 4655704.60	232 6595513.36 4655672.00
11 6595449.01 4655825.46	85 6595548.99 4655678.78	159 6595463.89 4655716.25	233 6595504.66 4655639.91
12 6595438.79 4655836.76	86 6595551.94 4655677.80	160 6595463.75 4655717.88	234 6595494.63 4655633.30
13 6595433.62 4655843.15	87 6595557.76 4655675.64	161 6595466.79 4655722.90	235 6595489.09 4655632.85
14 6595432.94 4655848.62	88 6595565.17 4655672.16	162 6595463.14 4655723.85	236 6595484.62 4655636.15
15 6595463.93 4655858.92	89 6595568.89 4655669.99	163 6595448.59 4655710.88	237 6595474.77 4655648.98
16 6595565.32 4655767.05	90 6595572.61 4655667.82	164 6595439.91 4655700.91	238 6595468.84 4655656.97
17 6595578.83 4655747.25	91 6595578.68 4655667.09	165 6595430.69 4655708.24	239 6595483.36 4655669.37
18 6595559.71 4655749.90	92 6595588.70 4655663.35	166 6595427.97 4655711.00	240 6595476.45 4655676.55
19 6595545.11 4655759.48	93 6595597.52 4655661.41	167 6595429.93 4655713.91	241 6595462.41 4655664.76
20 6595532.92 4655771.06	94 6595608.79 4655655.19	168 6595421.49 4655720.24	242 6595456.00 4655672.31
21 6595525.09 4655775.73	95 6595621.98 4655654.09	169 6595415.84 4655723.50	243 6595470.30 4655684.71
22 6595508.62 4655783.56	96 6595629.61 4655653.94	170 6595413.40 4655725.45	244 6595449.99 4655686.95
23 6595496.48 4655785.90	97 6595637.24 4655653.78	171 6595413.10 4655725.68	245 6595443.72 4655681.45
24 6595410.66 4655841.22	98 6595641.73 4655655.88	172 6595404.48 4655714.97	246 6595430.50 4655667.14
25 6595391.75 4655802.43	99 6595420.50 4655816.95	173 6595401.48 4655713.69	247 6595423.21 4655675.41
26 6595394.85 4655799.46	100 6595418.45 4655814.54	174 6595398.32 4655714.54	248 6595414.34 4655684.47
27 6595405.24 4655811.54	101 6595420.91 4655812.19	175 6595389.15 4655722.88	249 6595411.47 4655687.98
28 6595412.91 4655823.59	102 6595414.13 4655803.98	176 6595406.14 4655741.75	250 6595412.79 4655689.44
29 6595410.83 4655823.40	103 6595425.27 4655794.64	177 6595407.77 4655743.98	251 6595419.46 4655699.30
30 6595408.56 4655820.74	104 6595433.33 4655806.36	178 6595377.34 4655733.78	252 6595410.02 4655708.87
31 6595404.75 4655823.98	105 6595445.85 4655798.07	179 6595370.18 4655740.91	253 6595407.28 4655709.90
32 6595407.02 4655826.64	106 6595437.62 4655785.80	180 6595388.60 4655759.93	254 6595404.71 4655708.48
33 6595406.85 4655828.76	107 6595443.29 4655782.01	181 6595363.02 4655748.46	255 6595398.89 4655700.55
34 6595410.09 4655832.57	108 6595454.68 4655774.75	182 6595353.77 4655760.03	256 6595407.52 4655691.87
35 6595424.66 4655820.16	109 6595462.19 4655786.42	183 6595348.14 4655757.93	257 6595406.61 4655691.11
36 6595436.50 4655810.87	110 6595468.30 4655782.07	184 6595338.46 4655751.61	258 6595402.82 4655687.31
37 6595447.09 4655803.32	111 6595474.40 4655777.71	185 6595332.03 4655749.47	259 6595401.71 4655686.47
38 6595457.74 4655795.73	112 6595476.16 4655775.12	186 6595337.07 4655742.70	260 6595395.76 4655680.58
39 6595471.22 4655786.33	113 6595475.79 4655772.00	187 6595343.72 4655734.72	261 6595391.62 4655684.83
40 6595483.98 4655777.02	114 6595471.29 4655763.41	188 6595347.24 4655730.95	262 6595390.69 4655687.77
41 6595491.33 4655786.19	115 6595465.52 4655751.93	189 6595353.07 4655752.80	263 6595391.66 4655690.69
42 6595489.78 4655787.58	116 6595462.48 4655749.41	190 6595359.12 4655745.32	264 6595397.91 4655678.44
43 6595478.71 4655795.40	117 6595458.56 4655749.89	191 6595365.45 4655738.61	265 6595401.80 4655673.62
44 6595490.06 4655784.60	118 6595433.41 4655764.50	192 6595373.91 4655730.18	266 6595403.70 4655671.52
45 6595494.36 4655784.52	119 6595425.64 4655768.83	193 6595349.78 4655727.46	267 6595406.19 4655667.50
46 6595504.78 4655781.84	120 6595435.61 4655787.10	194 6595360.72 4655715.74	268 6595410.27 4655656.17
47 6595525.02 4655774.28	121 6595426.81 4655793.16	195 6595374.04 4655702.26	269 6595411.96 4655652.64
48 6595544.29 4655757.82	122 6595416.94 4655774.03	196 6595382.08 4655694.28	270 6595413.47 4655651.62
49 6595558.61 4655747.83	123 6595412.01 4655777.47	197 6595385.78 4655693.51	271 6595418.48 4655650.57
50 6595552.36 4655734.87	124 6595392.61 4655794.68	198 6595388.99 4655695.51	272 6595420.34 4655648.56
51 6595552.03 4655733.29	125 6595392.45 4655796.66	199 6595395.43 4655704.29	273 6595431.49 4655660.45
52 6595553.94 4655727.13	126 6595390.39 4655789.88	200 6595396.37 4655707.73	274 6595432.68 4655661.94
53 6595555.99 4655716.99	127 6595373.25 4655775.35	201 6595394.78 4655710.92	275 6595433.79 4655662.93
54 6595555.88 4655714.19	128 6595380.72 4655767.20	202 6595386.61 4655718.43	276 6595437.32 4655658.95
55 6595553.47 4655704.51	129 6595385.04 4655763.56	203 6595378.44 4655725.93	277 6595454.38 4655669.28
56 6595547.78 4655690.18	130 6595399.56 4655781.17	204 6595411.16 4655717.64	278 6595463.68 4655657.51
57 6595546.87 4655686.30	131 6595407.94 4655774.26	205 6595410.40 4655715.29	279 6595447.13 4655647.65
58 6595545.95 4655679.13	132 6595394.47 4655755.38	206 6595411.37 4655713.03	280 6595454.70 4655638.50
59 6595528.72 4655676.98	133 6595395.62 4655754.20	207 6595418.40 4655705.72	281 6595469.83 4655650.28
60 6595516.12 4655677.73	134 6595398.61 4655751.90	208 6595421.02 4655704.64	282 6595480.59 4655636.18
61 6595510.52 4655679.58	135 6595407.07 4655744.65	209 6595423.58 4655705.87	283 6595477.81 4655633.49
62 6595506.57 4655683.96	136 6595420.15 4655766.18	210 6595422.11 4655696.61	284 6595467.43 4655632.82
63 6595497.79 4655701.06	137 6595430.29 4655760.53	211 6595430.41 4655686.99	285 6595459.31 4655632.29
64 6595489.00 4655718.15	138 6595416.07 4655738.40	212 6595434.83 4655692.17	286 6595446.77 4655631.75
65 6595480.79 4655730.86	139 6595421.99 4655735.53	213 6595442.46 4655686.16	287 6595440.21 4655633.88
66 6595470.25 4655741.71	140 6595428.27 4655733.02	214 6595446.57 4655684.03	288 6595432.42 4655641.77
67 6595468.57 4655744.54	141 6595441.01 4655754.30	215 6595460.91 4655696.83	289 6595430.52 4655643.94
68 6595469.03 4655747.80	142 6595451.25 4655748.35	216 6595461.59 4655695.98	290 6595428.93 4655644.63
69 6595581.43 4655743.70	143 6595448.83 4655741.98	217 6595469.01 4655702.61	291 6595427.16 4655645.10
70 6595588.09 4655735.21	144 6595440.73 4655726.96	218 6595489.14 4655688.83	292 6595481.96 4655628.04
71 6595594.75 4655726.71	145 6595447.15 4655723.91	219 6595475.44 4655679.47	293 6595486.28 4655624.97
72 6595604.24 4655715.62	146 6595456.58 4655724.06	220 6595476.90 4655677.26	294 6595485.41 4655619.74
73 6595622.02 4655696.83	147 6595460.59 4655742.52	221 6595481.92 4655671.35	295 6595469.05 4655601.42
74 6595658.57 4655660.91	148 6595463.71 4655740.45	222 6595496.80 4655682.40	296 6595460.71 4655609.76

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"



## LEGENDA

-  URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA
- UP1413      BROJ URBANISTIČKE PARCELE  
P=366m<sup>2</sup>      POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA ZONE
-  OZNAKA PODZONE
-  STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
-  TURISTIČKO STANOVANJE
-  UP / CENTRALNE FUNKCIJE
-  STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  LP / TURISTIČKO STANOVANJE
- URBANO ZELENILO**
-  ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORISĆENJA
-  ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
-  ZAŠTITNI POJAS
- ZAŠTITNO ZELENILO**
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  MASLINJACI
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE -voćnjaci
-  KOMUNALNE POVRŠINE
-  KOMUNALNE POVRŠINE/grotlije
-  OSTALE JAVNE POVRŠINE
-  KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVOODA 35kV - od 14m
-  ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVOODA 10 kV - od 10m
-  GRANICA ZAHVATA

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



## USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

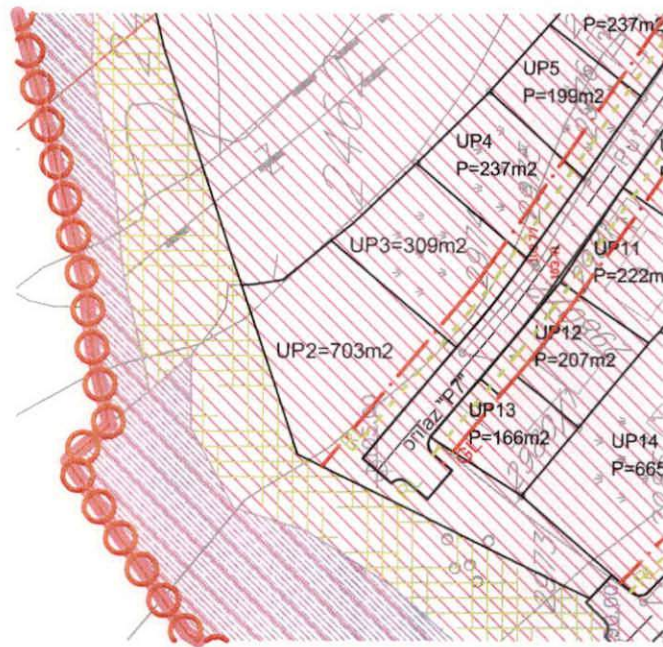
Plan

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	MONTEGRO projekt
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing. arch
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing. arch

avgust 2011.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT list br.12a



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"



## LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA PLANA
	IVICA KOLOVOZA
	TROTOAR/PJEŠAČKE STAZE
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICA
	URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRAĐENA ZBOG MASLINA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
UP1413 P=388m <sup>2</sup>	BROJ I POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
	KOMUNALNE POVRŠINE
	KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	VODOTOCI
	ZAŠTITNI POJAS
	URBANO ZELENILO
	ZAŠTITNE ŠUME

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



## SAOBRAĆAJ

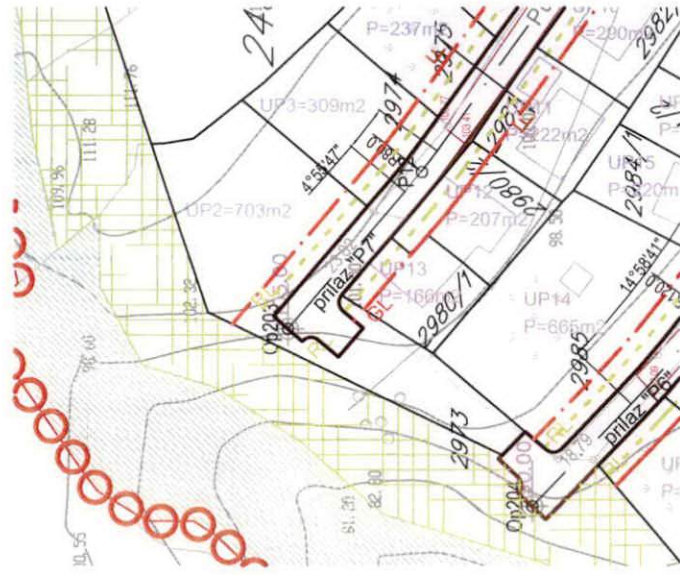
Plan

R 1:1000

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing. arh.
odgovorni planer faze:	Dašić Zoran dipl.ing. grad.

avgust 2011

list br. 13



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT  
**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN**  
**"PEČURICE-CENTAR"**

LEGENDA

-  Regionalni cjevovod
-  Vodovodna mreža I visinske zone
-  Vodovodna mreža II visinske zone
-  Vodovodna mreža III visinske zone
-  Potisni cjevovod
-  Rezervoar sa crnom stanicom
-  Fekalna kanalizacija
-  Potisni cjevovod kanalizacije
-  Crpna stanica
-  Atmosferska kanalizacija
-  URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM
-  USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA
-  VODOTOČI
-  KOMUNALNE POVRŠINE
- 
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
- 
-  GRANICA ZAHVATA



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**Plan**

**R 1:2000**

naručilac	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh
odgovorni planer faze:	Nataša Novović dipl.ing.gradj.





PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT  
**DETALJNI URBANISTICKI PLAN**  
**"PEČURICE-CENTAR"**

LEGENDA

	TRAFOSTANICA 35/10kV - POSTOJEĆA
	TRAFOSTANICA 10/0,4kV - POSTOJEĆA
	TRAFOSTANICA 10/0,4kV - PLAN
	DALEKOVOD 35kV - POSTOJEĆI - IZMJEŠTA SE
	DALEKOVOD 10kV - POSTOJEĆI
	DALEKOVOD 10kV - POSTOJEĆI - UKIDA SE
	ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVODA 35kV - od 14m
	ZAŠTIĆENA ZONA ISPOD POSTOJEĆEG DALEKOVODA 10 kV - od 10m
	KABLOVSKI VOD 10kV - POSTOJEĆI
	KABLOVSKI VOD 35kV -PLAN "GUP BARA 2020-2025"
	KABLOVSKI VOD 10kV - PLAN
	KABLOVSKA KANALIZACIJA
	KOLOVOZ - PLAN
	URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
	GRADEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
<b>URBANO ZELENILLO</b>	
	ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
	ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE -ZAŠTITNI POJAS-
<b>ZAŠTITNO ZELENILLO</b>	
	ZAŠTITNE ŠUME
	MASLINJACI
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE -vocnjaci
	KOMUNALNE POVRŠINE
	KOMUNALNE POVRŠINE/grobije
	OSTALE JAVNE POVRŠINE
	KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE



OZNAKA ZONE

OZNAKA ZONE

OZNAKA ZONE

GRANICA ZAM...



**ELEKTROENERGETIKA**

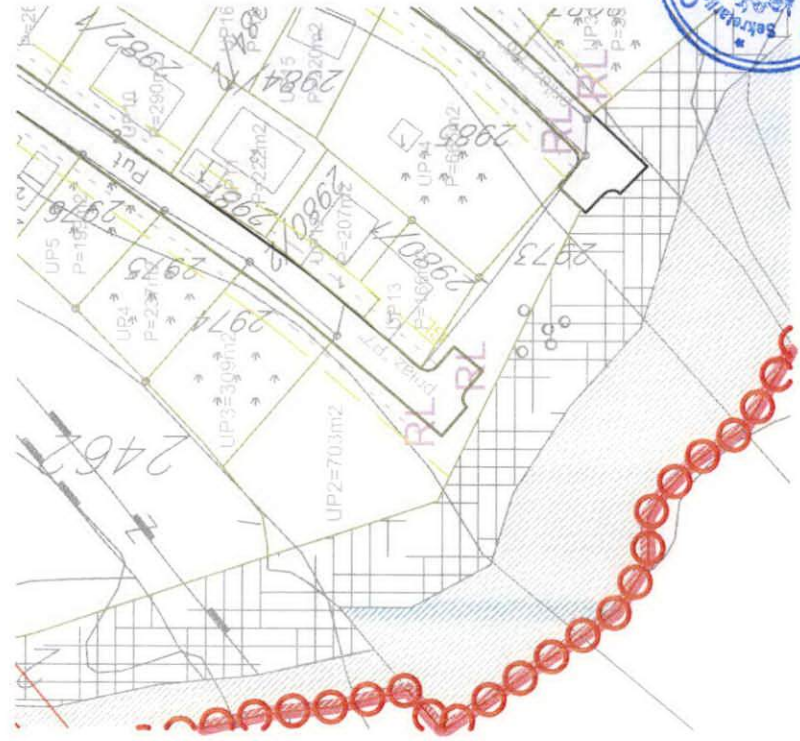
**Plan**

**R 1:2000**

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTE</b> <i>projekt</i> <b>REGRO</b>
direktor	Vasilije Đukanović dipl.ing.arh.
odgovorni planer:	Mr.Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Nada Dašić dipl.ing.arh.

avgust 2011



























list br. 15



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT  
**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN**  
**"PEČURICE-CENTAR"**



LEGENDA

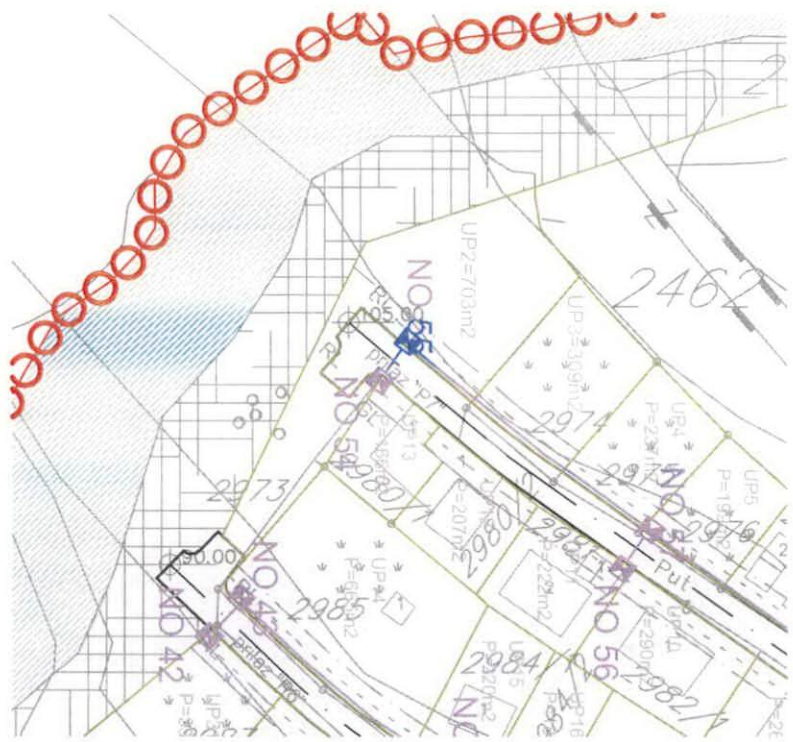
-  POSTOJEĆI TK ČVOR RSS DOBRE VODE
-  POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD - STUBIC
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI 110mm
-  PLANIRANO TK OKNO
- NO 1, ..., NO 795 BROJ PLANIRANOG TK OKNA
-  TK KANALIZACIJA PLANIRANA DUP-OM VELIKI PIJESAK
-  KOLOVOZ PLAN
-  URBANISTIČKE PARCELE
-  URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA GRADNJE ZBOG MASLINA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
- URBANO ZELENILO
  -  ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
  -  ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
  -  -ZAŠTITNI POJAS-
- ZAŠTITNO ZELENILO
  -  ZAŠTITNE ŠUME
  -  MASLINJACI
  -  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE -voćnjaci
  -  KOMUNALNE POVRŠINE
  -  KOMUNALNE POVRŠINE/groblje
  -  OSTALE JAVNE POVRŠINE
  -  KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
  -  PJEŠAČKE POVRŠINE
  -  GRANICA ZAHVATA



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

<b>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	
<b>Plan</b>	
<b>R 1:2000</b>	
naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTEGRO</b> <i>projekt</i>
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr Jadranka Popović dipl.ing.arh
odgovorni planer faze:	Željko Maraš dipl.ing.el




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA:

URBANI NASELJSKO ZELENILLO


I Zelene površine javnog korišćenja

 Zelenilo uz saobraćajnicu (drvoređi, zel. na parkinzima, skver)

II Zelene površine ograničenog korišćenja

 Zelene i slobodne površine u okviru turističkog stanovanja

 Zelene i slobodne površine u okviru VG stanovanja


 Zelene i slobodne površine u okviru SG stanovanja

 Zelene i slobodne površine centralnih funkcija-CF u okviru Zone B i C


 Zelene i slobodne površine komunalnih i infrastrukturnih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

 Groblje

 Zaštitni pojas




ZAŠTITNO ZELENILLO






 Zaštitne šume




 Maslinjaci


 Poljoprivredne površine-voćnjaci

 vodotoci

 ostale javne površine  
 košisko pješačke površine  
 pješačke površine

 granica urb. parcele  
 urb. parcele sa posebnim uslovima  
 masline broj i površina urb. parcele  
 gradjevinska linija  
 regulaciona linija

 Zona A  
 Zona B  
 Zona C

 granica zahvata DUP-a



## PEJZAŽNA ARHITEKTURA

### Plan

R 1:2000

naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<b>MONTENEGRO</b> projekt
direktor:	Vasilije Đukanović dipl. pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl. ing. arh.
odgovorni planer faze:	Snežana Laban dipl. ing. pejz. arh.





Crna Gora  
Opština Bar  
Sekretariat za komunalno-stambene  
poslove i zaštitu životne sredine

Adresa: Bulevar revolucije br. 1 *OGUEN*  
85000 Bar, Crna Gora  
Tel: +382 30 311 561 *488*  
email: [sekretariat.ksp@bar.me](mailto:sekretariat.ksp@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

Broj: UPI 14-341/22-204/1

Bar, 26.04.2022. godine

**Za: SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA**

**Predmet:** Saobraćajno – tehnički uslovi za priključenje na javni put

**Veza:** Vaš broj 07-014/22-218/3 od 18.04.2022. godine

Prin.	28	04	2022
Org.			
Prilog			
Vrijednost			
07-014/22-218/3			

Crna Gora  
OPŠTINA BAR  
OVDJE -

Poštovani,

Ovaj Sekretariat je dobio zahtjev, broj UPI 14-341/22-204 od 19.04.2022. godine, za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za priključenje na javni put, potrebnih za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP2, u zoni „A“, podzona „A1“, u zahvatu DUP-a „Pečurice-centar“ („Sl. list Crne Gore“, br. 25/11).

Veći dio katastarske parcele broj 2973/6 K.O. Dobre Vode, pored ostalih nalazi se u zahvatu urbanističke parcele broj UP2, u zoni „A“, podzona „A1“, u zahvatu DUP-a „Pečurice-centar“, dok se manji djelovi nalaze u zahvatu planirane saobraćajnice – prilaz P7 i u zahvatu zelene površine specijalne namjene – zaštitni pojas.

Shodno članu 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 082/20) i članu 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 046/16), u nastavku vam, pored opštih uslova propisanim planskim dokumentom, dostavljamo posebne saobraćajno – tehničke uslove za projektovanje priključka na saobraćajnu infrastrukturu:

- Priključak na urbanističke parcele planirati u skladu sa smjericama iz Plana;
- Na priključku na saobraćajnicu obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
- Minimalna širina priključka i prilaznog puta mora da obezbijedi nesmetan ulazak i izlazak mjerodavnog vozila, sa odgovarajućim radiusima;
- Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta;
- Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
- Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za efikasno odvođenje atmosferskih voda;

Za urbanističke parcele je potrebno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka), koju je potrebno uraditi u skladu sa standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

S poštovanjem,

Obradio,  
Milan Andrijašević



V.D. Sekretara,  
Andro Drecun

Dostavljeno: Naslovu (x3); a/a.

OGI EN  
488



Crna Gora  
Uprava za katastar i državnu imovinu  
Područna jedinica Bar

Adresa: Bar, Crna Gora  
Bulevar Revolucije br.1  
tel: +382 030 312 447  
www.nekretnine.co.me  
e-mail: bar@uzn.gov.me

Broj: 460-DJ-533/2022

datum: 26.04 .2022 godine

Sekretarijat za uređenje prostora



Crna Gora  
OPŠTINA BAR

Primjeno: 28.04.2022.			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	07-014/22-218		

Povodom Vašeg zahtjeva br. 07-014/22-218/2 kojim ste tražili dostavu lista nepokretnosti i kopije plana za kat parcelu br 2973/6 KO DOBRE VODE , uz ovaj dopis dostavljamo Vam traženo.

OBRADILA

Bulatović Mileva



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Kićović Vesna





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-919-9099/2022

Datum: 26.04.2022.

KO: DOBRA VODA

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 1047 - IZVOD**

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
2973	6		14 8/87	24/11/2010	POD GLAVICOM	Sume 4. klase KUPOVINA		600	0.36
								600	0.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1803972710341	PAJKOVIĆ PETAR POBRDJE 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-533/2022

Datum: 26.04.2022.



Katastarska opština: DOBRE VODE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcela: 2973/6

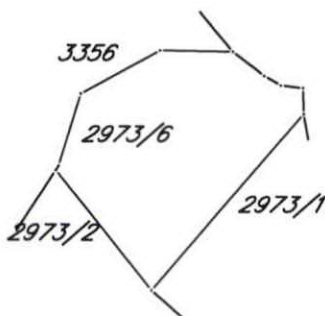
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
655
900
6
595
400

4
655
900
6
595
500



4
655
800
6
595
400

4
655
800
6
595
500

IŽVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice: