

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | <p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje</p> <hr/> <p>Broj: 07-014/23-26/4</p> <hr/> <p>Datum: 01.03.2023. godine</p>   |  <p>Crna Gora<br/>OPŠTINA BAR</p> |
| 2 | <p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, postupajući po zahtjevu <u>Lukić Stefana</u>, 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, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21) i DUP-a »Polje Zaljevo« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 27/12) izdaje:</p>  |  |
| 3 | <p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br/><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>   |  |
| 4 | <p>Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli (lokaciji) br. <b>2321</b>, u čijem sastavu se nalazi katastarska parcela br. <b>2321/2 KO Zaljevo</b>, u okviru urbanističke <b>cjeline-bloka broj 10</b>, u zoni »PD«, u zahvatu DUP-a »Polje Zaljevo«.</p> <p><b>Napomena:</b> Konačna lokacija (katastarske parcele koje čine predmetnu urbanističku parcelu, površina urbanističke odnosno dijela urbanističke parcele - lokacije na kojoj se gradi objekat) će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog organa.</p> <p>- Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim prilozima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - kopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana.</p> |  |
| 5 | <p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b> <u>Lukić Stefan</u></p>   |  |
| 6 | <p><b>POSTOJEĆE STANJE:</b></p> <p>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Polje Zaljevo«, urbanistička parcela (lokaciji) br. 2321/2 u svemu prema grafičkom prilogu - Plan parcelacije.</p>   |  |



**Namjena parcele odnosno lokacije su:**

Opšti uslovi za izgradnju objekata:

- Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano užidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Dvorišni traktovi ne moraju biti dvojno užidani, pri čemu je udaljenost od druge bočne granice parcele najmanje 2.5m.
- Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje  $\frac{1}{4}$  visine stambenog objekta, odnosno  $\frac{1}{2}$  visine objekta druge namjene(poslovanje, proizvodnja, sport).
- U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale ) udaljenost ovih objekata ne sme biti manja od  $\frac{1}{2}$  visine višeg objekta.
- Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.
- Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m.
- Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze se na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše:
  - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m
  - platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m
  - konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade;
- Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu.
- Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.
- U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklapljeni u okolini ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima.
- Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može rješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku.,
- Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.
- Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke,
- Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.
- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.

Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.

Planiranu zonu industrije locirati uz glavne saobraćajnice, pojedine kompleke ove namjene locirati tako da se omogući pristup velikim teretnim vozilima do svake planirane lokacije/parcele i da ne ugrožava ostale susjedne namjene u okviru mješovite zone.

Predviđeno je da sa postojeće stambeno tkivo postepeno transformiše u bolju i funkcionalniju sredinu. Blokovi sa pretežno individualnim porodičnim kućama – stanovanje manjih gustina ostaju u toj kategoriji uz predviđenu mogućnost transformacije u stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima. Za stambenu izgradnju su predviđene i slobodne neizgrađene površine i kompleksi. Urbanistički parametri za stanovanje srednje gustine su sljedeći:

- indeks izgrađenosti: maks. 2,0,
- indeks zauzetosti: maks. 0,35,
- procjenat ozelenjenih površina na parceli najmanje 20%,
- najveća spratnost P+3 (4 nadzemne etaže),
- visina objekta najviše 15,0m (od kote terena),
- tip objekta – slobodnostojeći na parceli ili jednostrano uzidani,
- djelatnosti predviđjeti kao lokale u prizemlju, ili u pojedinim kompaktnim dijelovima objekta, tako da ne ugrožavaju stanovanje (trgovine, uslužni zanati, ugostiteljstvo, poslovanje),
- odnos stanovanja i djelatnosti maks. 70% : 30%,
- udaljenost objekata od bočnih granica parcele
  - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m
  - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m
- izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele,
- svaka novoformirana urbanistička parcela mora da ima kolski pristup na javnu saobraćajnicu,
- preporučuje se rješavanje parkiranja na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5):
  - 8 PM /1.000m<sup>2</sup> stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM)
  - 15 PM/1.000m<sup>2</sup> površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM)
  - 30 PM/1.000m<sup>2</sup> površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM)
  - 60 PM/1.000m<sup>2</sup> površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM),
- potrebe za parkiranjem vozila rješavati u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli,
- garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta, odnosno u posebnom objektu – garaži (u ovom slučaju se garaža se uzima u obzir pri obračunu urbanističkih parametara na parceli),
- garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju,
- podrum se ne može koristiti za stanovanje , već samo za pomoćne prostorije (ostave, podstanice za grejanje, radionice) i one djelatnosti za koje se prethodno pribave sanitarni uslovi i saglasnost,
- ukoliko parcela – lokacija obuhvata dvije različite namjene, parametri se određuju na osnovu pretežne namjene (koja zauzima 51% parcele/lokacije i više),
- ukoliko je površina (katastarske) parcele manja od zadate Planom (400,0m<sup>2</sup>), moguća



- indeks izgrađenosti do 1,2,
- indeks zauzetosti do 0,4,
- najveća spratnost P+2+Pk,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala,
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

### **Poslovanje**

U okviru ovih zona pored stambenih površina dozvoljene su i sljedeće namjene:

- poslovne djelatnosti,
- komercijalne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, zanati i druge usluge)
- centralne djelatnosti,
- školstvo, dječije ustanove, zdravstvo, kultura, vjerski sadržaji,
- privredni sadržaji – manji proizvodni pogoni,
- sladišta, servisi, benzinske pumpe,
- komunalne i saobraćajne djelatnosti.

Neophodno je napomenuti da sve pomenute namjene ne smiju da ugrožavaju stanovanje bukom, izduvnim gasovima, vibracijama, prašinom i da je za njihovo funkcionisanje neophodno pribavljanje posebnih uslova u skladu sa Zakonom. Sadržaje male privrede, servisa, skladišta i slično, kod kojih dolazi do upotrebe velikih teretnih vozila, locirati uz glavne putne pravce, uz obavezu formiranja zaštitnog zelenila na sopstvenoj parceli najmanje širine 5,0m, prema stambenim parcelama. Za izgradnju poslovnih, komercijalnih objekata, zatim objekata centralnih djelatnosti dozvoljeni su uslovi i urbanistički parametri planirani za stambene objekte.

### **Proizvodnja**

Manje proizvodne jedinice, mogu funkcionisati samostalno ili se grupisati u proizvodne zone- blokove. U ovim zonama dozvoljene su i sljedeće djelatnosti: tehnički servisi, elektromehaničarske radionice, skladišta građevinskog materijala, tekstilni pogoni (tkanje, prerada, konfekcija), pogoni za proizvodnju hrane i drugo, pod uslovom da ne izazivaju neprijatnosti susjedstvu bukom, vibracijama, izduvnim gasovima, prašinom i slično. Preporučene veličine urbanističkih parcela, za proizvodne pogone su od 0,2 do 5,0ha, a za malu privrednu, male proizvodne pogone, servise minimalna veličina urbanističke parcele iznosi 400,0m<sup>2</sup> (u skladu sa opštim uslovima za parcelaciju i preparcelaciju, poglavlje 3.2.3). Zone male privrede i proizvodnje, zbog specifične namjene moraju da ispunjavaju kriterijume zaštite životne sredine. Urbanistički parametri za nivo parcele/lokacije su sljedeći:

- susjednih parcela,
- parkiranje rješiti u okviru parcele,
- dozvoljeni radovi na parceli - rušenje, nova izgradnja, dogradnja, nadzidivanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, promjena djelatnosti, grupisanje više parcela, podjela parcele na više manjih u skladu sa opštim uslovima za parcelaciju,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. U najvećoj mjeri firmisati upotrebu prirodnih



- materijala, što podrazumijeva upotrebu drveta, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala, posebno na proizvodnim objektima.
- planirati energetski efikasnu gradnju,
  - pejzažno uređenje kompleksa bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji,
  - transformacija postojećih pogona je moguća pod uslovom da se dobije saglasnost na Analizu uticaja planirane djelatnosti na životnu sredinu, u okviru ovih kompleksa moguće je predvidjeti i druge namjene (komercijalni sadržaji, sport i rekreacija i sl.) isključivo u funkciji pretežne namjene.

### **Industrija i mala privreda u zoni mješovite namjene**

U okviru navedenih intervencija moguće je formirati industrijske, odnosno male i srednje proizvodne pogone koji se mogu organizovati objedinjavanjem više manjih parcela. Urbanistički parametri za nivo cjeline / lokacije su sljedeći za komplekse industrije i male privrede:

- indeks zauzetosti parcele (Iz): maks. 0,5,
- indeks izgrađenosti na parceli (li): maks. 1,0,
- najmanji procjenat ozelenjenih površina na parceli (bez parkinga): do 20%,
- visina proizvodnih objekata: do 12,0m,
- gustina zaposlenih: 30 do 150 zaposlenih / ha,
- najmanja udjeljenost građevinske od regulacione linije – 5,0m,
- najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta,
- izgradnja objekata na granici parcele je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika / korisnika susjednih parcela,
- podzemne prostorije koristiti samo za pomoćne namjene (garaže, ostave, radionice, grejanje),
- povšina podrumskih prostorija se ne uzima u obzir kada se obračunava indeks izgrađenosti,
- parkiranje rješiti u okviru parcele u skladu sa normativom (korekcija u odnosu na stepen motorizacije - faktor korekcije 0,5):
  - proizvodnja: 10PM / 1.000 m<sup>2</sup> BRGP ( 3-12 PM),
  - poslovanje: 15PM / 1.000m<sup>2</sup> BRGP (5-20PM),
- dozvoljeni radovi na parceli - rušenje, nova izgradnja, dogradnja, nadzidivanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, promjena namjene objekta,
- u okviru ovih kompleksa moguće je predvidjeti i druge namjene (komercijalni sadržaji, sport i rekreacija i sl.) isključivo u funkciji pretežne namjene,
- na dijelu kompleksa koji se graniči sa stambenim parcelama predvidjeti zaštitni zeleni pojas najmanje širine 5,0m, sa visokim i srednjim rastinjem.
- organizacija ovih kompleksa je moguća pod uslovom da se dobije saglasnost na procjenu uticaja planirane djelatnosti na životnu sredinu,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od stakla, prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. U najvećoj mogućoj mjeri afirmisati upotrebu prirodnih materijala – drveta uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala za proizvodne objekte,
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje kompleksa bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji,

### **Površine za sport i rekreaciju u zoni mješovitih namjena i poslovnih djelatnosti (MN i PD)**



Kompleksi namjenjeni za aktivne oblike sporta i rekreacije – tereni (za fudbal, košarku, rukomet, tenis) sa pratećim sadržajima, zatim sale za različite sportske aktivnosti, mali fudbal, košarku, odbojku, rukomet, borilačke sportove, teretane, fiskulturne sale, kuglane, sa svlačionicama, mokrim čvorom, ostavama i manjim ugostiteljskim sadržajima u funkciji osnovnih sadržaja. Sportski tereni mogu biti otvoreni ili pokriveni balonom. Urbanistički parametri za kompleksne ove namjene su sljedeći:

- indeks izgrađenosti na parceli: maks. 1,0
- indeks zauzetosti parcele: maks. 0,5,
- spratnost objekata: maks. P+2,
- najmanja širina fronta građevinske parcele – 20,0m,
- najmanji procjenat ozelenjenih površina na parceli bez parkinga 40%,
- visina objekta 12,0m,
- najmanja udaljenost građevinske od regulacione linije 5,0m,
- najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta, (važi i za montažne objekte – balone), ,
- objekat se može graditi na granici parcele uz obaveznu saglasnost susjeda (vlasnika parcele na čijoj granici se gradi),
- parkiranje isključivo u okviru parcele – 1PM/10 sedišta (posetilaca) i za zaposlene 1PM/50,0m<sup>2</sup> poslovnog prostora,
- otvoreni tereni se ne uzimaju u obzir pri obračunu zauzetosti urbanističke parcele,
- materijalizacija: obradu fasada objekata predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, stakla i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, ograda, mobilijara, škura na prozorima uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala,
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

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

#### **Dominantna namjena prostora**

Planirane namjene površina su prikazane na grafičkom prilogu broj 2 "PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA" predstavljaju preovlađujuću namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 50% površine urbanističkog bloka u kome je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

#### **Kompatibilnost namjena (x)**

| Namjene    | Kompatibilne namjene |                        |                       |                              |                    |                 |                                  |
|------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|
|            | Stanovanje           | Proizvodne djelatnosti | Centralne djelatnosti | Školstvo, zdravstvo, kultura | Sport i rekreacija | Zelene površine | Saobraćajne površine i kompleksi |
| Stanovanje |                      | x                      | x                     | x                            | x                  | x               |                                  |
| Proizvodne |                      |                        | x                     | x                            | x                  | x               | x                                |



|                                  |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                                  | x | x |   | x | x | x | x |
| Centralne djelatnosti            | x |   | x |   | x | x |   |
| Školstvo, zdravstvo, kultura     | x |   |   |   | x | x |   |
| Sport i rekreacija               | x | x | x | x |   | x |   |
| Zelene površine                  | x | x |   | x |   |   |   |
| Saobraćajne površine i kompleksi |   | x | x |   | x | x |   |

## 7.2. Pravila parcelacije:

- Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za predmetnu zonu, odnosno namjenu.
- Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m<sup>2</sup>.
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma mogu biti urbanističke parcele i mogu se koristiti za izgradnju pod posebno definisanim parametrima za svaku pojedinačnu namjenu, uz preporuku da se objedine sa susjednim parcelama.
- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukrupnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele.
- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele.
- Podjelom postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, pod uslovom da površina urbanističke parcele ne bude manja od Planom dozvoljenog minimuma za svaku pojedinačnu namjenu.
- Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m<sup>2</sup>, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Svaka urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

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



## Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

## Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

## Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parcelli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije.

## Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, diskoparket ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.

## Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemenja ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovilje). Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili više od 2/3 svoje visine ispod zemlje. Prizemlje je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovilje je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svjetla visina na najnižem mjestu 1,5m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari. Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parcelli odnosno lokaciji.

## Nivelacija

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje



proizlazi i niveliacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje niveliacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Planirana niveliacija terena postavljena je u odnosu na niveliaciju ulične mreže iz koje proizlazi i niveliacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje niveliacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

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

Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikroregionizacije izdvojeno na području DUP-a više seizmičkih podzona u okviru IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti  $k_s=0,10$  do  $k_s=0,14$ .

Na karti podobnosti terena za urbanizaciju u okviru područja DUP-a izdvojene su 3 osnovne kategorije (II, III i IV) i 5 podkategorija terena po podobnosti za urbanizaciju prema geološkim i seismološkim kriterijumima. Legenda karte sadrži objašnjenja i kratak opis kategorija i podkategorija.

Tereni svrstani u drugu kategoriju (II) su tereni pogodne za urbanizaciju uz manja ograničenja i gde treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 0-5-10° stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i retkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120-200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 - 4 m a u Polju i do 10m, koeficijentat seizmičnosti pod 0,14.

Tereni svrstani u treću kategoriju (III) obuhvataju terene na kojima je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i veće intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 10-30°, uslovno stabilni tereni sa češćim manjim i redjim većim pojavama nestabilnosti (nestabilni tereni), nosivost 70-120 kPa i koeficijentat seizmičnosti 0,14.

Tereni svrstani u četvrtu kategoriju (IV) obuhvataju terene nepovoljne za urbanizaciju. Ovo su tereni korita Rikavca (podkategorija IVc) u istočnom djelu područja (nagib padina preko 30°, nestabilnost terena - izrazito nestabilni, nestabilnost u seizmičkim uslovima, slaba nosivost - ispod 70 kPa i mala dubina do podzemne vode - u nivou terena i ispod 1,5 m).

Ovo su izrazito nepogodni tereni za urbanizaciju gde su glavni otežavajući



|    |   |
|----|---|
| 9  | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:</b><br>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list RCG", br. 20/07) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.   |
| 10 | <b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:</b><br>Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Procenat ozelenjenih površina na parceli <b>do 20%</b> .<br>Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se ograje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice. |
| 11 | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:</b><br>Prilikom realizacije Planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list RCG«, br. 49/10).<br>Posebno je ukazano na obavezu poštovanja procedure koja za cilj ima zaštitu nalaza od arheološkog značaja u čitavoj zoni zahvata, a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kako bi se na osnovu rezultata istraživanja mogli propisati konzervatorski uslovi;<br>Obaveza investitora ugrađuje se u urbanističko-tehničke uslove.   |
| 12 | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:</b><br>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 sanitарне prostorijeProjektom 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 | <b>OSTALI USLOVI:</b><br><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE POLUPODZEMNIH KONTEJNERA</b><br>Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 051/19 od 17.12.2019.), investor 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.<br>U narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje 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 suvu frakciju (m <sup>3</sup> ) |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------|---|---|--|
| do 30                             | 0,11       | 3,30                        | 3   | Podijeljeno na mokru i suvu 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>.

**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:**

/

**16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA:**

/

**17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje Zaljevo«, 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:

- 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. | <u>Uslovi priključenja na vodovodna i kanalizaciona infrastrukture</u>   |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:</b><br>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje Zaljevo«, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.  |
| 17.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi:</b>  |
|       | <p><b>Elektronska komunikacija:</b><br/>     Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta 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;</li> <li>- 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 mјere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.</li> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>;</li> <li>- adresa web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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;</li> </ul> |
| 18    | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:</b> <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), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata. Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona, odnosno objekata površine preko 1000 m<sup>2</sup> i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža.</p> <p>Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i</p>   |



|    |   |   |
|----|---|---|
| 19 | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                  |   |
|    | /   |   |
| 20 | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b> |   |
|    | Oznaka urbanističke parcele:  | <b>2321</b>   |
|    | Površina urbanističke parcele:  | /   |
|    | Maksimalni indeks zauzetosti:   | Parametri prikazani pod tačkom 7.1  |
|    | Maksimalni indeks izgrađenosti:   | Parametri prikazani pod tačkom 7.1  |
|    | Bruto građevinska površina objekata (max BGP):                                | Parametri prikazani pod tačkom 7.1  |
|    | Maksimalna spratnost objekata:  | Parametri prikazani pod tačkom 7.1  |
|    | Maksimalna visinska kota objekta:   | Parametri i smjernice dat pod tačkom 7.3  |
|    | Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:                           | <p>U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, opisanog u tački 7.3 ovih uslova.</p> <p>Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku.</p> <p>Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.</p> <p>Broj parking mesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 PM /1.000m<sup>2</sup> stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM)</li> <li>- 15 PM/1.000m<sup>2</sup> površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM)</li> <li>- 30 PM/1.000m<sup>2</sup> površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM)</li> <li>- 60 PM/1.000m<sup>2</sup> površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM),</li> </ul> <p>Potrebe za parkiranjem vozila</p> |



lijesavati u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli.

Garažu predviđjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta, odnosno u posebnom objektu – garaži (u ovom slučaju garaža se uzima u obzir pri obračunu urbanističkih parametara na parceli).

Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.

Kolski pristup unutar blokova će se rješavati preko kolskih pristupa i/ili internim blokovskim saobraćajnicama, pri čemu je potreban dogovor vlasnika parcela i izrada projekta parcelacije. Minimalna širina kolskog prilaza mora iznosi 3,5m, imajući u vidu uslove protivpožarne zaštite.

Priklučenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priklučenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Definisani priklučci na ove saobraćajnice se ostvaruju preko raskrsnica u nivou, uz primenu minimalnog radijusa krivina od 7,0 m. Priklučni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor.

Saobraćajnice koje su planirane GUP-om, imaju širinu vozne trake između 3,0 - 3,5m sa obostranim trotoarima čija širina varira od 1,5-3,0m. Samo pristupne ulice do pojedinih urbanističkih parcela imaju širinu trake od 2,75m po smeru sa jednostranim /dvostranim trotoarima širine 1,5m, dok su samo prilazi dati u širini od 3,5m. U funkcionalnom smislu, pored prikazanih planiranih internih kolskih saobraćajnica i pristupa, moguće je koristiti i postojeće prilaze prema katastarskom planu.



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

U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima.

Materijalizacija: obradu fasada predviđjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i slično, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala, posebno na proizvodnim objektima.

Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

Krovni pokrivač predviđjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mјere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mјera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrivanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencionalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog



- Značaja za uspjeh i podrazumijevace slijedeće mjeru:
- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali);
  - energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina;
  - korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje
  - prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra;
  - efikasna zaštita od sunca;
  - inovativni sistemi niske energije, male buke;
  - fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene.

|    |  |  |
|----|--|--|
| 21 | <b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi. |  |
| 22 | <b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>  |  |
|    | Samostalni savjetnik:<br>mr Ognjen Leković<br>dipl.ing.arh.  |  |
| 23 | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  | Samostalni savjetnik:<br>mr Ognjen Leković<br>dipl.ing.arh.  |
| 24 | <b>M.P.</b>  |  <p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b><br/><i>N. Leković</i></p>   |
| 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: 07-014/23-26/4  
Bar, 01.03.2023. godine

**IZVOD IZ DUP-A "POLJE - ZALJEVO"**

Za urbanističku parcelu/lokaciju broj 2321,  
u okviru urbanističke cjeline-bloka broj 10, u zoni »PD«.



CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"

broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**2A**

### PLAN NAMJENE POVRŠINA

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.

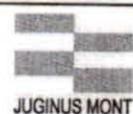
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.

Milica Maksimović, dipl.inž.arh.



Razmjera:

avgust, 2012. godine

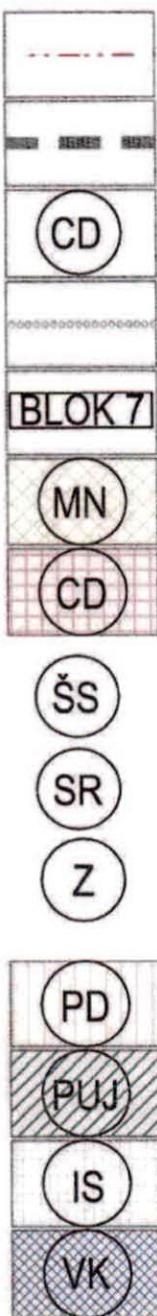


Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje

JUGINUS DOO

PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





GRANICA OBUVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

GRANICA BLOKA

OZNAKA BLOKA

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

POVRŠINE ZA SPORT

POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO

POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

SAOBRAĆAJNICE - PRVA FAZA PO GUP - BAR 2020.

VODENE POVRŠINE





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"

broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

3A

### PLAN PARCELACIJE javnih površina

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.

Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.

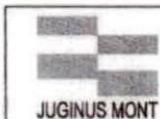
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.

Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

Razmjera:

1 : 1000

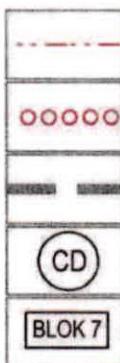
avgust, 2012. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



## LEGENDA



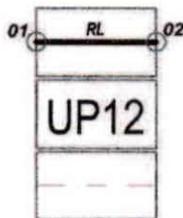
GRANICA OBUVVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA BLOKA

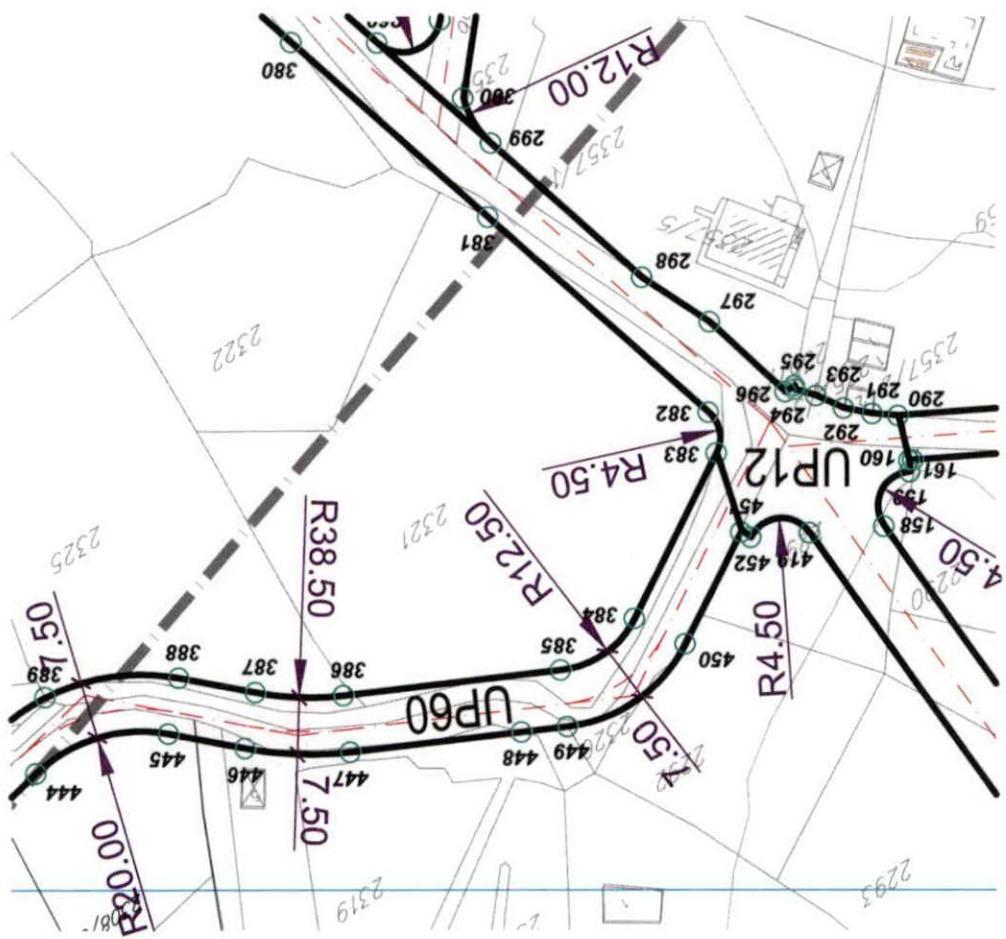


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

OSOVINA KOLSKE SAOBRAĆAJNICE





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju  
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"  
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**4-1A**

**PLAN REGULACIJE**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

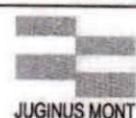
Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.  
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.  
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.  
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

Razmjera:

avgust, 2012. godine

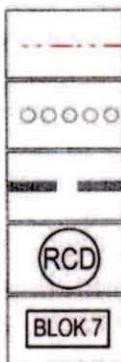


Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





## LEGENDA



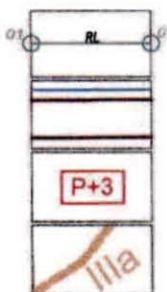
GRANICA OBUVVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA BLOKA



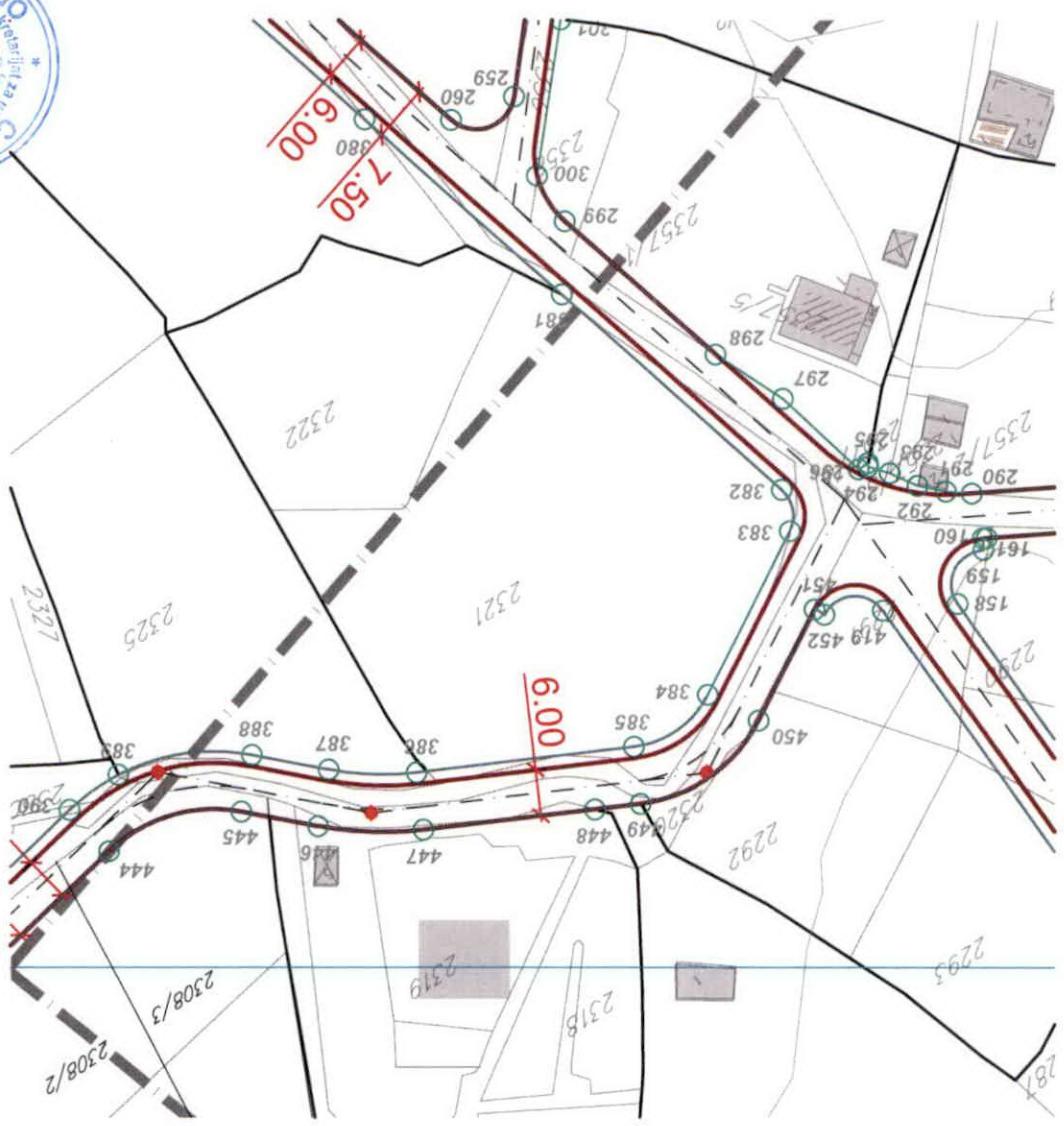
REGULACIONA LINIJA

KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA  
u skladu sa planiranim namjenom

GEOLOŠKA REJONIZACIJA









CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"

broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**4-2A**

### PLAN REGULACIJE SA KOORDINATAMA TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.

Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.

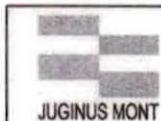
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.

Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

Razmjera:

1 : 1000

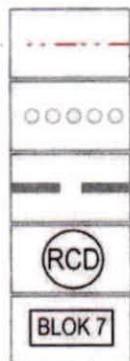
avgust, 2012. godine



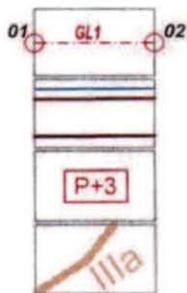
Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



## LEGENDA

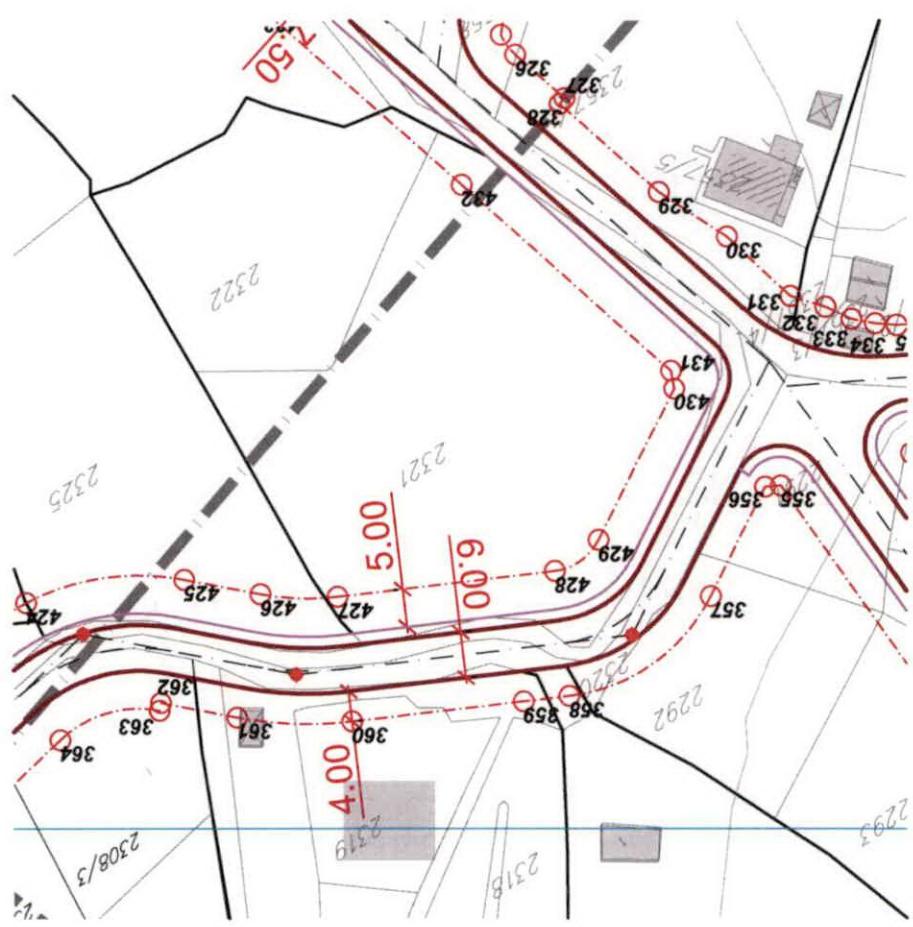


- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
- OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
- OZNAKA BLOKA



- 01 02 GRAĐEVINSKA LINIJA NOVOPLANIRANIH OBJEKATA
- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA  
u skladu sa planiranom namjenom
- GEOLOŠKA REJONIZACIJA









**CRNA GORA**

**OPŠTINA BAR**



## **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"**

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju  
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"  
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.  
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**5A**

### **PLAN SAOBRAĆAJA**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Čimic, dipl.inž.arh.

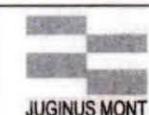
Autori priloga:

Ivana Marković, dipl.inž.građ.  
Nikola Ristić, dipl.inž.saob.  
Mirjana Pantić, dipl.inž.saob.

Razmjera:

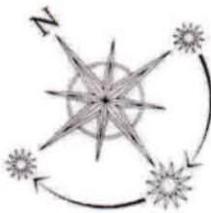
1 : 1000

avgust, 2012. godine

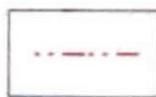


Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

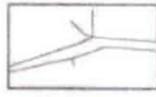




## LEGENDA



GRANICA OBUVATA URBANISTIČKOG PLANA



POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNICE



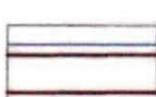
PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE PO GUP-u



OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

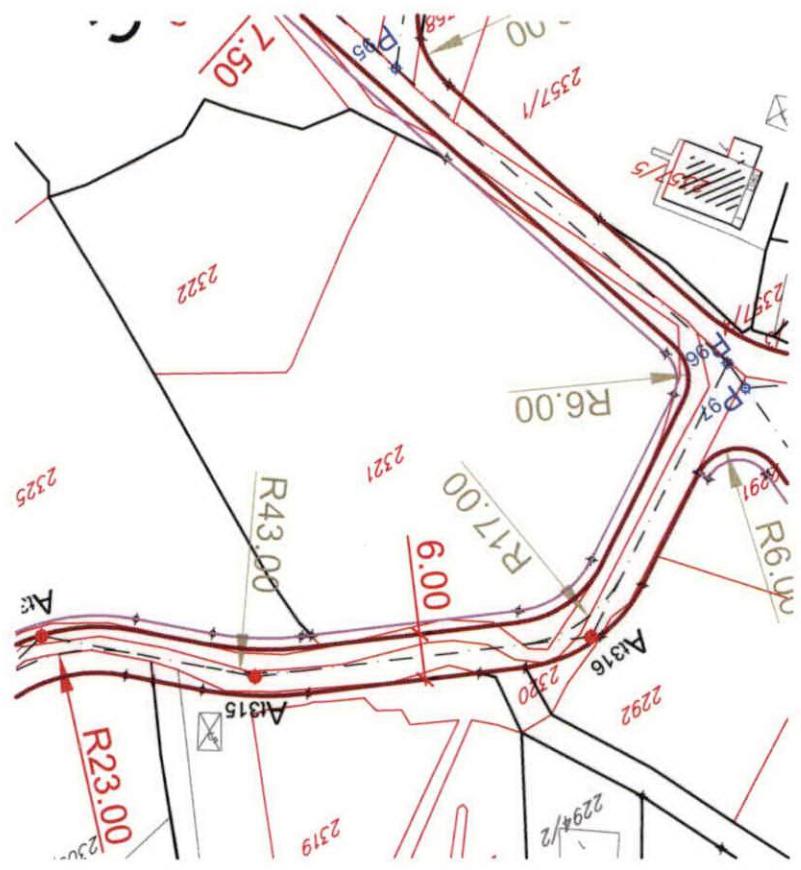


TEME SAOBRAĆAJNICE



INTERNE SAOBRAĆAJNICE





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju  
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"  
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**6A**

### PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

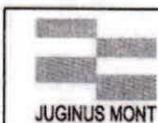
Vojo Rajković, dipl. inž. grad.



Razmjera:

1 : 1000

avgust, 2012. godine



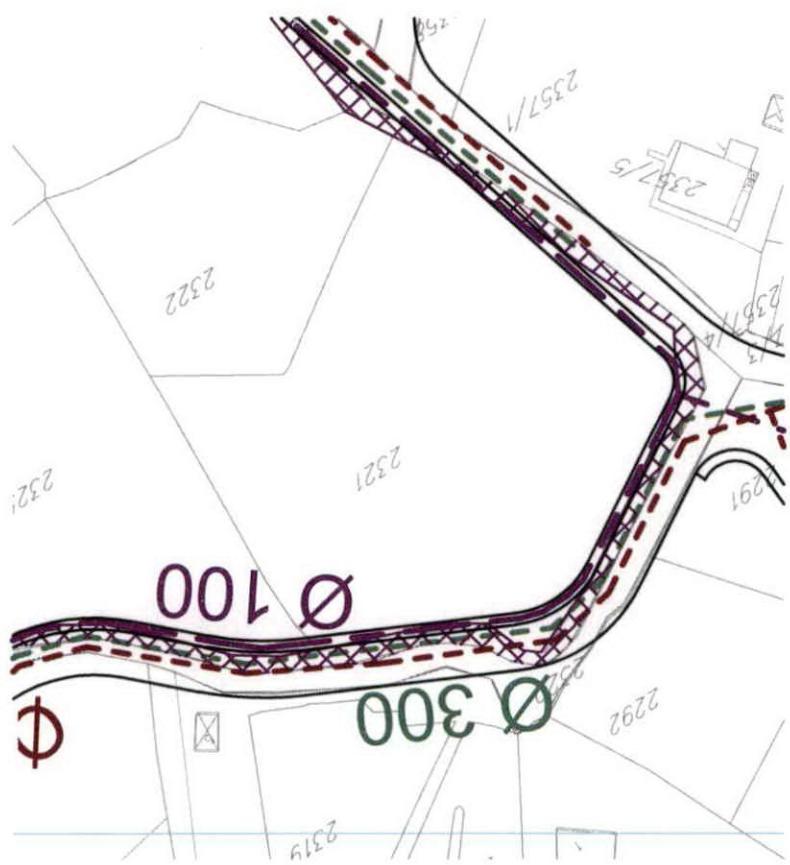
Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA - ZADRŽAVA SE :
- REGIONALNI VODOVOD CRNOGORSKO PRIMORJE :
- — — PLANIRANA VODOVODNA MREŽA
- POSTOJEĆI FEKALNI KOLEKTOR
- — — PLANIRANA MREŽA FEKALNE KANALIZACIJE
- — — PLANIRANA MREŽA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

— — — GRANICA OBUVHATA URBANISTIČKOG PLANA





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju  
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"  
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

7A

### PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

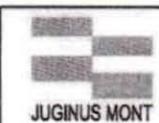
Blažo Orlandić, dipl. inž. el.



Razmjera:

1 : 1000

avgust, 2012. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



GRANICA OBUVATA URBANISTICKOG PLANA

|               |  |
|---------------|--|
| POVRŠINA (ha) | KVA 2020   |
|               | KVA 2015   |
|               | KVA 2010   |
|               | Broj domaćinstava 2020                                       |
|               | Broj domaćinstava 2015                                       |
|               | Broj domaćinstava 2010                                       |
|               | CIMA GORI<br>OPSTINA BAR<br>Sektor za urbanizam i planiranje |

LEGENDA TABLICE:



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Fođezem 100 10 HV. ukr. donje |                                     |
| Fođezem 100 10 HV. postojeci  |                                     |
| Fođezem 100 10 HV. novi       |                                     |
| Fođezem 100 35 HV. novi       |                                     |
| Nadzemi 100 10 HV. postojeci  |                                     |
| FORIJER nadzemanje voda 10 HV | <input type="checkbox"/>            |
| Uzbudnjačke potrebe za TS     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| TS 10 0 4 61 630 HV. novi     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| TS 10 0 2 17 220HV se         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| TS 10 0 4 61 0570160          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| TS 38 10 0 2 01 38 52         | <input checked="" type="checkbox"/> |





CRNA GORA

OPŠTINA BAR



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju  
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"  
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

**8A**

### PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

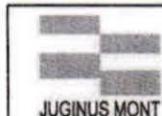
Radovan Jovanović, dipl. inž. telekom.



Razmjera:

1 : 1000

avgust, 2012. godine



JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje  
JUGINUS DOO  
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





- POSTOJEĆI TELEFONSKI KABL POLOŽEN U ZEMLJU
- POSTOJEĆA TT KANALIZACIJA (4x110) SA TT OKNOM broj  
50
- POSTOJEĆA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")
- POSTOJEĆI OPTIČKI KABL
- PLANIRANA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")
- PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (4x110)
- PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (2X 110)
- PLANIRANI OPTIČKI KABL
- GRANICA OBUVATA URBANISTIČKOG PLANA

- GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
- OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
- OZNAKA BLOKA
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- POVRŠINE ZA DJEČIJU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMENE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI
- PARKOVI
- LINEARNO ZELENILO
- SAOBRAĆAJNICE - PRVA FAZA PO GUP - BAR 2020.







Broj: UPI 14-341/23-37/1

|              |            |        |            |
|--------------|------------|--------|------------|
| Primljeno:   | 31.01.2023 |        |            |
| Org.jed.     | Broj       | Prilog | Vrijednost |
| 07-014/23-26 |            |        |            |

Bar, 30.01.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje objekta na urbanističkoj parceli (lokaciji) broj 2321, u čijem sastavu se nalazi katastarska parcela broj 2321/2, KO Zaljevo, u okviru urbanističke cjeline – bloka broj 10, u zoni „PD“, u zahvatu DUP-a „Polje - Zaljevo“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/12), opština Bar:

1. Priključak projektovati na kontaktnu saobraćajnicu, u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
7. Poziciju priključka projektovati na bezbjednom odstojanju od raskrsnice;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i poduznih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju projektovati u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli i očekivanog intenziteta saobraćaja;
11. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 07-014/23-26/3 od 20.01.2023. godine, zavedenim u ovom organu, pod brojem UPI 14-341/23-37 od 23.01.2023. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za priključenje na javni put, za potrebe izgradnje objekta na urbanističkoj parceli (lokaciji) broj 2321, u čijem sastavu se nalazi katastarska parcela broj 2321/2, KO Zaljevo, u okviru urbanističke cjeline – bloka broj 10, u zoni „PD“, u zahvatu DUP-a „Polje - Zaljevo“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 27/12), opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu teničke dokumentacije, broj 07-014/23-26/4 od 20.01.2023. godine.

Članom 17 Zakona o putevima propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Članom 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima je propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na opštinski ili nekategorisani put.

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

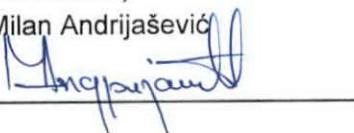
Razmatrajući predmetni zahtjev, a uzimajući u obzir naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Rješenje je donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se Rješenje donosi u korist stranke.

**Upustvo o pravnoj zaštiti:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog organa i taksira se sa 3 € administrativne takse.

Obrađivač,

Milan Andrijašević



**Dostavljeno:** Podnosiocu zahtjeva (x3); a/a.

**Kontakt tel.:** 030/311-561

**E-mail:** [sekretariat.kps@bar.me](mailto:sekretariat.kps@bar.me)

## TEHNIČKI UŠLOVI

### Za izradu projektna dokumentacija za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

#### a) Osnovi

##### Vodovod:

- o Za registriranje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, im od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predviđjeti posebno mješenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi III poštavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  - a) U objektima za individualno stanovanje - višemlaznim vodomjerima sa mokrim III suvim mehanizmom klase tačnosti »C« III više i pripremom za daljnško očitavanje putem radio veze.
  - b) U objektima za kolektivno stanovanje - višemlaznim vodomjerom sa mokrim III suvim mehanizmom klase tačnosti »C« III više I. sistemom za daljnško očitavanje putem radio veze.
  - c) U objektima za obavljanje djelatnosti III za smještaj sa profilom, priključka na javni vodovod od 50mm III većim - kombinovanim elektromagnetskim III ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljninskog.
  - d) U poslovnim prostorima u objektu - višemlaznim vodomjerom sa mokrim III suvim mehanizmom klase »C« III više I sistemom za daljnško očitavanje putem radio veze i radio frekventnij ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnatnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predviđati ugradnja kontrolnih vodomjera za svaki ulaz posebnog (vertikalnog). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcom tako poštavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predviđati ugradnju mješljih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan otvarач za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjedenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cjevi 3D-SD ispred vodomjera. Ukoliko se predviđi baštenjski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmisliti naknadu za utrošenu vodu.
- o Kod vodomjera profila Ø50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoća, MDK komad, ravnji komad za smirenje toka vode, aiza vodomjera ravnji komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta III sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred iiza vodomjera zavisí o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomernog Šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- o Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predviđjeti PEHD (polietilen) III PP (polipropilen). Makozimalno dozvoljeni profili 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. Uredaj za povlašenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povlašenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivojem 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 jednako 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 puni iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

#### Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrat 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 mjerjenja i uzdužne profile, predviđeni tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatni; tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suberehskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzbuditi sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost reciklacije i dr.), kao i ispostavot "Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u reciklirani 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 predviđjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemena nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i pollesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguće uticaj mprske vode predviđjeti šahte od pollestera.

#### Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužna profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizijska okna i ključne sličnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predviđjeti PVC ili PE (polietilen).
- Predviđjeti 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 50m<sup>2</sup>.
- Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i pollesterske izrade.

- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predviđjeti šahte od pollestera

**b) Postojeće hidrotehničke instalacije**

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cjev, 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 sanitarnih zaštitnih izvořista i ograničenjima u tim zonama" ("Službeni list Čne Gore", br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god).
 

Član. 32 - Pojas sanitarnih zaštitnih određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosнabđijevanje do 200 stanovnika jo 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštitne nijes dozvoljena izgradnja objekata, postavljanja uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilitet cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarnih zaštitnih, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svjetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- 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 stabilitet cjevovoda.

**c) Posebni dio**

**Priklučenje na hidrotehničku infrastrukturu**

- Priklučenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalni i atmosferski kanalizacija) predviđjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom teža hidrotehnička.

**d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničke instalacije.**

**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 Internu instalaciju vodovoda i kanalizacije.

**II) Projekat uređenja**

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razinjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku uličnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranih objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektnom obavezno prikazati detalj vodomernog šahta - vodoinstalatorski 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.

Tehnički direktor,  
Alvin Tombarović



Izvršni direktor,  
Zoran Pašović



Crna Gora  
Uprava za katastar i državnu imovinu  
Područna jedinica Bar

| Org.jed. | Broj         | Prilog | Vrijednost |
|----------|--------------|--------|------------|
|          | 07-014/23-26 |        |            |

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

Broj: 460-dj-300/2023

27.02.2023. godine

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE  
BAR  
mr Ognjen Leković**

Veza zahtjev broj: 07-014/23-26/4 od 21.02.2023.god.

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za kat.parcelu broj **2321/2 K.O. Zaljevo**, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- Kopija plana
- List nepokretnosti

Obradio :  
  
Grčanin Vladan Bsc.Geodezije



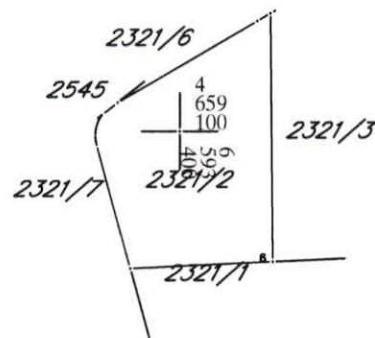
Ovlašćeno službeno lice:  
  
za Vesna Kićović, dipl.ing.Geod.



## KOPIJA PLANA

Razmjer 1:659 000  
4  
200  
659  
593  
400

S  
↑



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-919-4284/2023

Datum: 27.02.2023.

KO: ZALJEVO

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 1044 - PREPIS**

**Podaci o parcelama**

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica  | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 2321         | 2           | 12<br>14/87 | 10/02/2021  | Zaljevo                      | Voćnjak 1. klase<br>KUPOVINA    |            | 549                     | 23.11  |
|              |             |             |             |                              |                                 |            | 549                     | 23.11  |

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto               | Prava   | Obim prava |
|------------------------|---|---------|------------|
| 1407990220014<br>0     | LUKIĆ JOVAN STEFAN<br>MILANA BOŽOVIĆA 4 PODGORICA 0 | 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