

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|------|--|--|
| 1 | <p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje</p> <hr/> <p>Broj: <u>07-014/23-417/3</u></p> <p>Datum: 28.06.2023. godine</p> <hr/> |  <p>Crna Gora O P Š T I N A B A R</p> |
| 2 | <p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Tripunović Sandre, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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, 76/21 i 151/22) i DUP-a »Žukotrlica« (»Sl.list CG«-opštinski propisi br.27/12), izdaje:</p> | |
| 3 | <p align="center">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p> | |
| 4 | <p>Za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP1, u zoni »A«, bloku 7, u zahvatu DUP-a »Žukotrlica«, u čiji sastav pored ostalih kat. parc. ulazi i veći dio katastarske parcele broj 3385 KO Novi Bar, dok se manji dijelovi nalaze u zahvatu UP5, u zoni »A« i u zahvatu planirane saobraćajnice.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane ovlaštene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.</p> | |
| 5 | <p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p> | <p align="center"><u>Tripunović Sandra</u></p> |
| 6 | <p>POSTOJEĆE STANJE:</p> <p>Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta DUP »Žukotrlica«, urbanistička parcela UP1, u zoni »A«, bloku 7, ograničene koordinatama datim u izvodu iz DUP-a »Žukotrlica«-grafički prilog Parcelacija.</p> | |
| 7 | <p>PLANIRANO STANJE:</p> | |
| 7.1. | <p>Namjena parcele odnosno lokacije:</p> | |
| | <p><u>Površine za turističko stanovanje (T2)</u> Namjena površina je lokalnim planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u</p> | |



1980
1981
1982

kao pretežna namjena i prikazana u grafičkom rešenju.

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično).

Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima turističkog stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata.

Javne površine su površine saobraćajnih i drugih infrastrukturnih koridora, kao i površine namijenjene za izgradnju komunalnih objekata. Kao javna površina unutar zone turističkog stanovanja zadržana je lokacija dječjeg vrtića, zbog blizine postojećih objekata stanovanja i planirane zone stanovanja srednjih gustina. Kao posebne parcele u okviru planiranih namjena su određene i parcele za trafostanice, čiju je poziciju i formu moguće djelimično prilagođavati u postupku realizacije, uz sagledavanje prioritnog javnog interesa.

Karakter namjene je određen prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumjeva više od polovine ukupne BGP planiranih objekata.

Napomena: Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana konstatovano je da se u zahvatu predmetne parcele nalaze igradeni objekti. Za rekonstrukciju objekta potrebno je da površina na terenu i površina navedena u listu nepokretnosti bude identična kao i da je objekat u cijelosti legalan, takođe je potrebno da su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Uslovi za tretman postojećih objekata

Uslove za izdavanje odobrenja ispunjavaju objekti koji su:

- Evidentirani na geodetskoj podlozi i prilogu postojeće stanje;
- Ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata;
- Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu;

Prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama (uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele) a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nijesu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu,

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađeni projektom dokumentacijom.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obje bočne linije građevinske parcele;

- u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele;
- kao slobodnostojeci - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele.

Oblik i površine objekata biće definisani projektnom dokumentacijom i u skladu sa potrebama investitora, uz obavezu da se poštuju:

- predviđeni pravila i pokazatelji;
- regulacione i građevinske linije i propisana udaljenost od susjednih parcela;
- međusobna udaljenost objekata koji se grade na istoj lokaciji iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže sobne otvore. Ova udaljenost ne može biti manja od 6,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže do 1,2m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,2 PM po 1 stambenoj jedinici; hoteli 50 PM na 100 soba; trgovina 20-40 PM na 1000 m²; poslovanje – 10 PM na 1000 m².

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata turističkog stanovanja

Objekti turističkog stanovanja se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata turističkog stanovanja. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima, koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu.

Turističko stanovanje obuhvata uglavnom izgrađeno građevinsko zemljište. Unutar blokova preporučuje se urbanistička komasacija – ukрупnjavanje lokacija, spajanjem pojedinačnih urbanističkih parcela, u cilju kvalitetnijeg korišćenja prostornih mogućnosti.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. Za lokacije veće od 600m² u zoni A i zoni C, indeks izgrađenosti je 2,00, a za zonu B je 1,5. Indeks izgrađenosti za lokacije manje od 600m² je za 20% niži.

Kategorija usluge koja treba da se obezbijedi u objektima turističkog stanovanja koristi se kao korektivni kriterijum, na nivou blokovske urbanističke parcele, kao i na nivou pojedinačne urbanističke parcele i lokacije.

Vertikalni gabariti objekata turističkog stanovanja se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih pravila i pokazatelja. Maksimalna planirana spratnost objekata turističkog stanovanja je Po+S+5 ili Po+P+5 (za zonu A), odnosno Po+S+3 ili Po+P+3 (za zonu B).



| | |
|------|--|
| | <p>Horizontalni gabariti objekata turističkog stanovanja se takođe utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila i pokazatelja, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Za lokacije veće od 600m², maksimalni indeks zauzetosti je 0,60. Indeks zauzetosti za lokacije manje od 600m² je za 20% niži.</p> <p>Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine svih etaža objekta osim podruma. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska) i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.</p> <p>Minimalna udaljenost objekta turističkog stanovanja od granice susjedne parcele je 3 metra, (izuzetno 2,00m ako se parcela graniči sa površinama koje nijesu namijenjene za izgradnju objekata).</p> <p>Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.</p> <p>Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina u okviru urbanističkih blokova i u okviru lokacija su dati u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%.</p> <p>Napomena: Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnju objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14). U tom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.</p> |
| 7.2. | <p>Pravila parcelacije:</p> |
| | <p>Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.</p> <p>Lokacija u skladu sa ovim planskim dokumentom će u najvećem broju slučajeva biti jedna ili više pojedinačnih urbanističkih parcela, uz povoljnije uslove ukoliko se radi o objedinjavanju pojedinačnih urbanističkih (vlasničkih) parcela.</p> <p>Naročito se za lokacije za izgradnju objekata turističkog stanovanja preporučuje urbanistička komasacija, tj. ukрупnjavanje lokacija objedinjavanjem vlasničkih parcela, u cilju optimalnog korišćenja prostornih potencijala u postupku urbane rekonstrukcije.</p> <p>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 400 m², nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> |
| 7.3. | <p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:</p> |
| | <p>U svemu prema izvodu iz DUP-a "Žukotrlica" - grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”.</p> <p>Regulaciona linija</p> <p>Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene.</p> |

China

Regulaciona linija je istovremeno i granica urbanističkog bloka i granica blokovske urbanističke parcele, koja je nepromjenjiva i precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

Građevinska linija

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana jedna građevinska linija, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele).

Za blokove 1 i 2 u zoni A i blokove 2, 3 i dio bloka 4 u zoni B definisane su dvije građevinske linije, i to GL 1, koja se poklapa sa regulacionom linijom i predstavlja granicu izgradnje prema ulici za suteren ili prizemlje i prvu etažu, i GL 2, na udaljenosti od 4m od regulacione linije, za etaže iznad prvog sprata.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju.

Za izgradnju objekata prema željeznickoj pruzi, postovati odredbe Zakona o željeznici ("Sl.list RCG", br 21/04, ("Sl.list CG", br 54/09, 73/10 I 40/11) u dijelu građenja objekata – član 20 zakona.

8

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

S obzirom na visoku seizmičnost područja statiku računati na IX stepen MCS skale i pri projektovanju i izvođenju objekata moraju se uzeti u obzir slijedeće preporuke:

- Način fundiranja treba birati u skladu sa rezultatima geomehaničkih istraživanja i projektnih faktora seizmičnosti.
- Pri odabiru konstruktivnog sistema, prednost treba dati krućim, manje fleksibilnim sistemima sačinjenim od armirano betonskih zidova i skeleta ukrućenih zidovima ili jezgrima od armiranog betona koji preuzimaju horizontalnu seizmičku silu. Skeletni sistemi bez zidova za ukrućenje nisu poželjni.
- Bez obzira na izbor konstrukcije tavaničnim konstrukcijama treba posvetiti posebnu pažnju. One moraju biti monolitne, odnosno sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na nenoseće elemente.

U skladu sa Zakonom o odbrani (Sl. list SRJ br. 67/93) radi se poseban Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu.

Prilogom mjera zaštite definišu se potrebe i uslovi zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

011

| | |
|----|---|
| | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je dužan da pribavi saglasnosti nadležnih organizacija na glavni projekat. • Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava: • - Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha). • - Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja). • - Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor. • - Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama. |
| 10 | <p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:</p> <p>Princip uređenja zelenila u okviru urbanističke parcele je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Dozvoljeno je ograđivanje parcela do visine 1,5 m pri čemu je visina coka max 40 cm. Materijal prema javnoj površini: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija. Zabranjuju se postavljanje ograda koje narušavaju estetsku vrijednost okoline. Procentualna zauzetost zelenih površina u okviru parcele, za zonu kolektivnog stanovanja, iznosi min 30 %, a turističkog stanovanja min 35 %. |
| 11 | <p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:</p> <p>Prilikom realizacije Planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list RCG«, br. 49/10), posebno člana 87 (Obaveza pronalazača) i člana 88 (Obaveze Uprave i investitor) ukoliko dođe do Slučajnog otkrića.</p> |
| 12 | <p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup licima sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup.</p> <p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13).</p> |
| 13 | <p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:</p> <p style="text-align: center;">/</p> |
| 14 | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:</p> <p style="text-align: center;">/</p> |
| 15 | <p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:</p> |

11-11-11



opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komuniokacione 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 komunokacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Web sajtovi:

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresa web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18

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

Za izradu tehničke dokumentacije stambenih objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br. 28/11).

Zbog nepovoljnih inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, buduća izgradnja i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko - geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za GUP Bara", kao i na naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojstava tla relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnivati na podacima mikrosezmičke rejonizacije.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocijenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

19

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

| | |
|---|--|
| Oznaka urbanističke parcele: | UP 1, u zoni »A«, bloku 7 |
| Površina urbanističke parcele: | 389,54 m² |
| Minimalni i maksimalni indeks zauzetosti: | 0,50 Površina osnove objekta 194,77 m² Horizontalni gabariti objekata turističkog stanovanja se takođe utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila i pokazatelja, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i |



| | |
|--|--|
| Minimalni i maksimalni indeks izgrađenosti: | <p style="text-align: right;">1,50</p> Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određeni su kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti. |
| Bruto građevinska površina objekata (min / max BGP): | <p style="text-align: right;">584,31 m²</p> |
| Maksimalna spratnost objekata: | <p>Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit je definisan i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definisane nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.</p> <p>Vertikalni gabariti objekata turističkog stanovanja se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih pravila i pokazatelja. Maksimalna planirana spratnost objekata turističkog stanovanja je Po+S+5 ili Po+P+5 (za zonu A).</p> |
| Maksimalna visinska kota objekta: | <p>Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine svih etaža objekta osim podruma. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska) i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.</p> <p>Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele.</p> <p>Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.</p> <p>Prizemlje je nadzemna etaža čija je maksimalna visina: za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; za stambene prostore do 3.5 m; za poslovne prostore do 4.5 m.</p> <p>Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio</p> |





zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 120 cm.

Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Visinska regulacija definisana je spratnošću objektata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,2 PM po 1 stambenoj jedinici; hoteli 50 PM na 100 soba; trgovina 20-40 PM na 1000 m²; poslovanje – 10 PM na 1000 m².

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

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike uređenog turističkog mjesta.

Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Boje fasada uskladiti sa projektovanom formom i ambijentom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolinih struktura.

Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

| | | |
|----|--|---|
| | <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:</p> | <p>Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orijentacija i dispozicija objekta, - oblik objekta, - nagib krovnih površina, - boje objekta, - toplotna akumulativnost objekta, - ekonomsku debljinu termoizolacije, - razuđenost fasadnih površina itd. <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije Detaljnog urbanističkog plana "Žukotrlica", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota, a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...</p> |
| 21 | <p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.</p> | |
| 22 | <p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> | <p><i>Samostalni savjetnik I, mr Ognjen Leković dipl. ing. arh.</i></p> |
| 23 | <p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p> | <p><i>Samostalni savjetnik I, mr Ognjen Leković dipl. ing. arh.</i></p> |
| 24 |  | <p>potpis ovlašćenog službenog lica</p>  |
| 25 | <p>PRILOZI:</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi DOO "Vodovod i kanalizacija" Bar - Saobraćajno – tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana | |



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-014/23-417/3
Bar, 28.06.2023. godine

IZVOD IZ DUP-A "ŽUKOTRLICA"

Za urbanističku parcelu/lokaciju broj UP1, zona »A«, u bloku 7.

Samostalni savjetnik I,

mr. Ognjen Leković
dipl.ing.arch.



Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN NAMJENE POVRŠINA

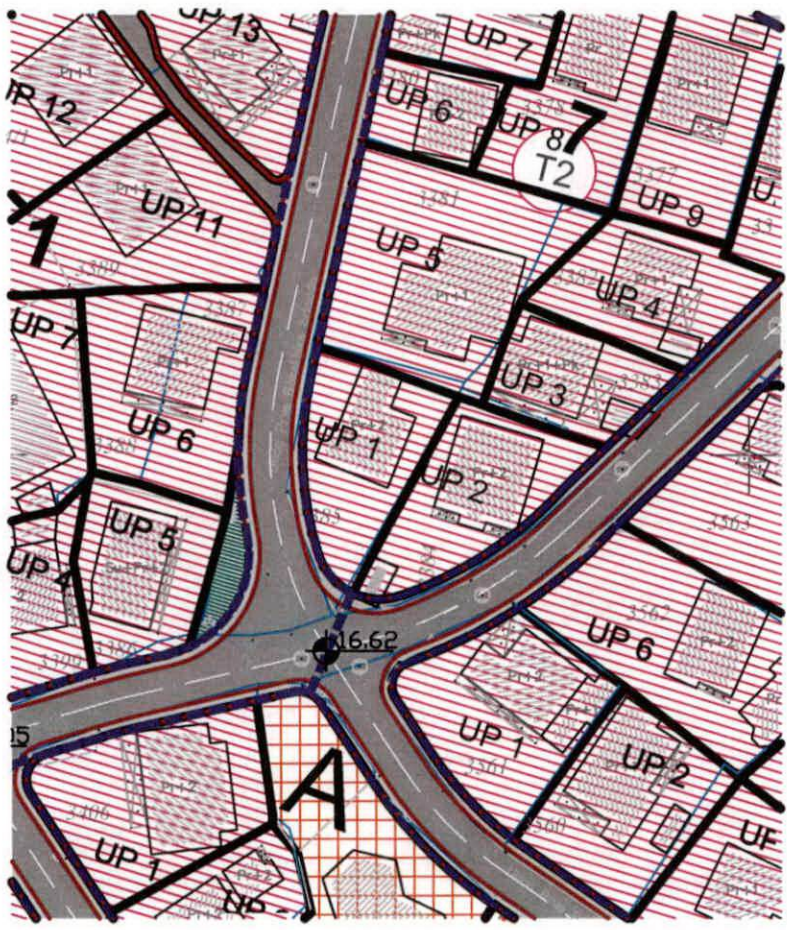
LEGENDA

| | |
|--|--|
| | TURISTIČKO STANOVANJE |
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU |
| | KORIDOR BULEVARA |
| | KORIDOR ŽELJEZNIČKE PRUGE |
| | ZAŠTITNI POJAS ŽELJEZNIČKE PRUGE |
| | ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE |
| | KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE |
| | PJEŠAČKE POVRŠINE |
| | POVRŠINE JAVNIH PARKINGA |
| | KANALISANI VODOTOKOVI |
| | TRAFO STANICA POSTOJEĆA |
| | TRAFO STANICA PLANIRANA |
| | GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA |



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|---|------------------------|
| naručilac: | OPŠTINA BAR | |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ društvo za planiranje i projektovanje | |
| naziv karte: | PLAN NAMJENE POVRŠINA | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Branislav Rakojević, dia | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 06 |



Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

LEGENDA

●●●●●●●● GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ORANIČENE NAMJENE

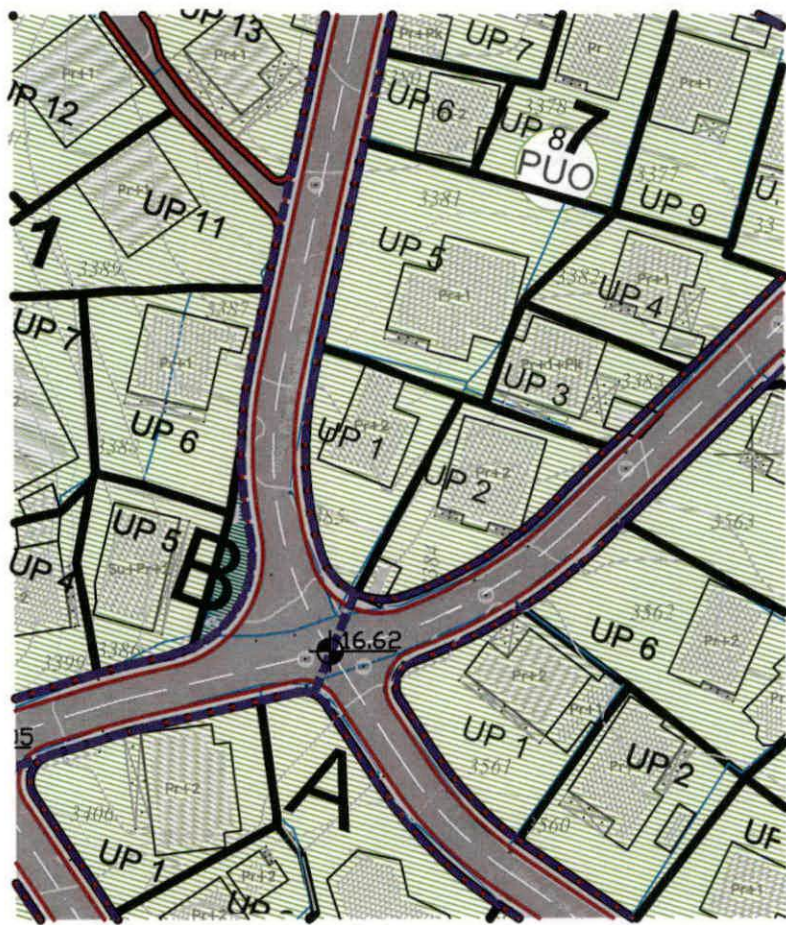


POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|--|------------------------|
| naručilac: | OPŠTINA BAR | |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i> | |
| naziv karte: | PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Ana Vukotić, dipa | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 07 |



Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

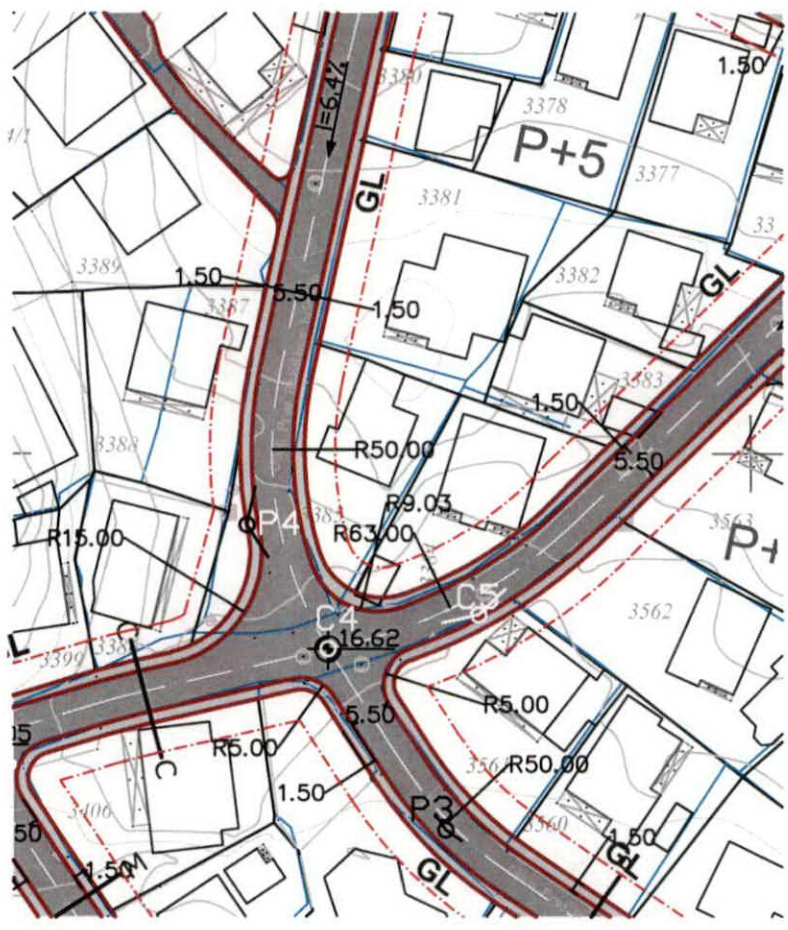
LEGENDA

| | |
|---|---|
|  | GRANICA OBUHVATA |
|  | ŽELJEZNIČKA PRUGA |
|  | KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE |
|  | PJEŠAČKE POVRŠINE |
|  | JAVNI PARKING I GARAŽA |
|  | IVIČNJAK |
|  | OSOVINA SAOBRAĆAJNICE |
|  | OSTALI ELEMENTI |
|  | OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA |
|  | OZNAKA PRESJEKA TANGENTI |
|  | OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA |
|  | GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA |
|  | GL2 GRAĐEVINSKA LINIJA SUTERENA |
| P+n | PLANIRANA MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA |



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|--|---|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIK ŠIĆ društvo za planiranje i projektovanje |  |
| naziv karte: | PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Edvard Spahija, dig | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 08 |



Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE-VODOVOD

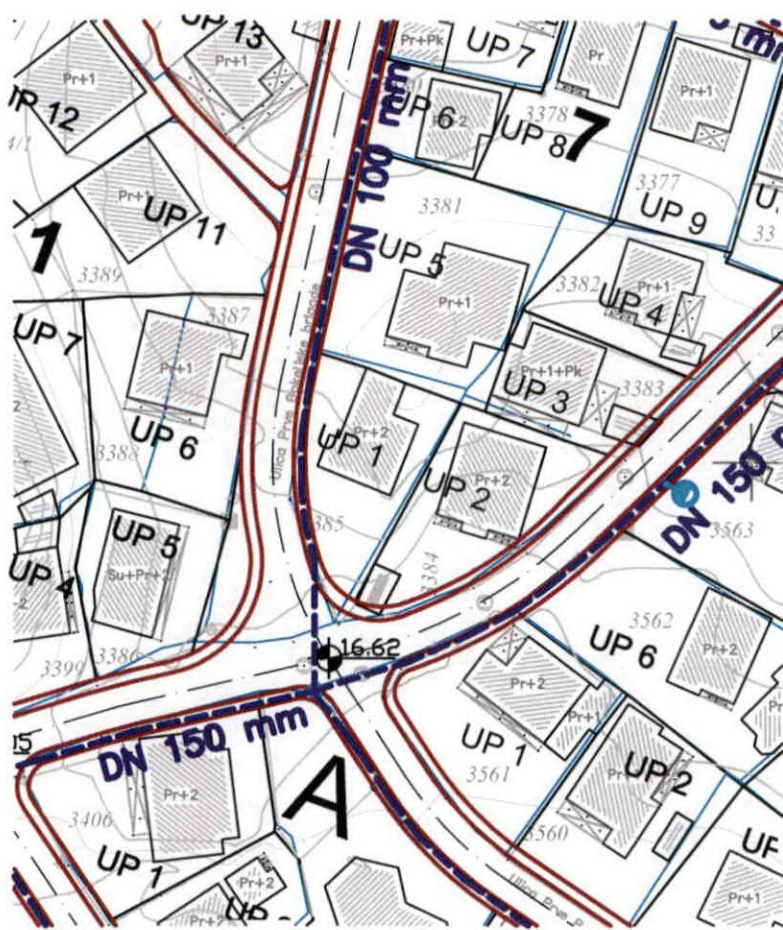
LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  REGIONALNI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  HIDRANT



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"









| | | |
|------------------------------|---|---|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ društvo za planiranje i projektovanje |  |
| naziv karte: | STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE- VODOVOD | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Mira Papović, dig | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 09 |



Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

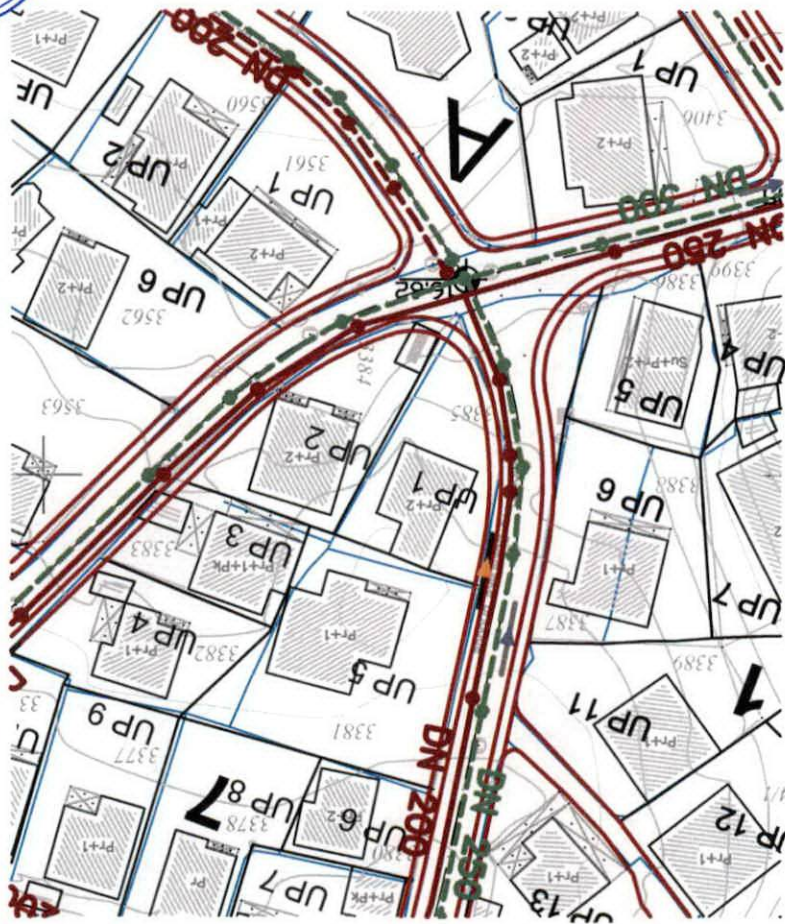
LEGENDA

| | |
|---|---|
|  | GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
|  | POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA |
|  | PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA |
|  | SMJER ODVODNJE FEKALNE KANALIZACIJE |
|  | POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |
|  | PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |
|  | SMJER ODVODNJE ATMOSFERSKE KANALIZACIJE |



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"



| | | |
|------------------------------|---|---|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ društvo za planiranje i projektovanje |  |
| naziv karte: | STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE-KANALIZACIJA | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Mira Papović, dig | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 10 |






Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

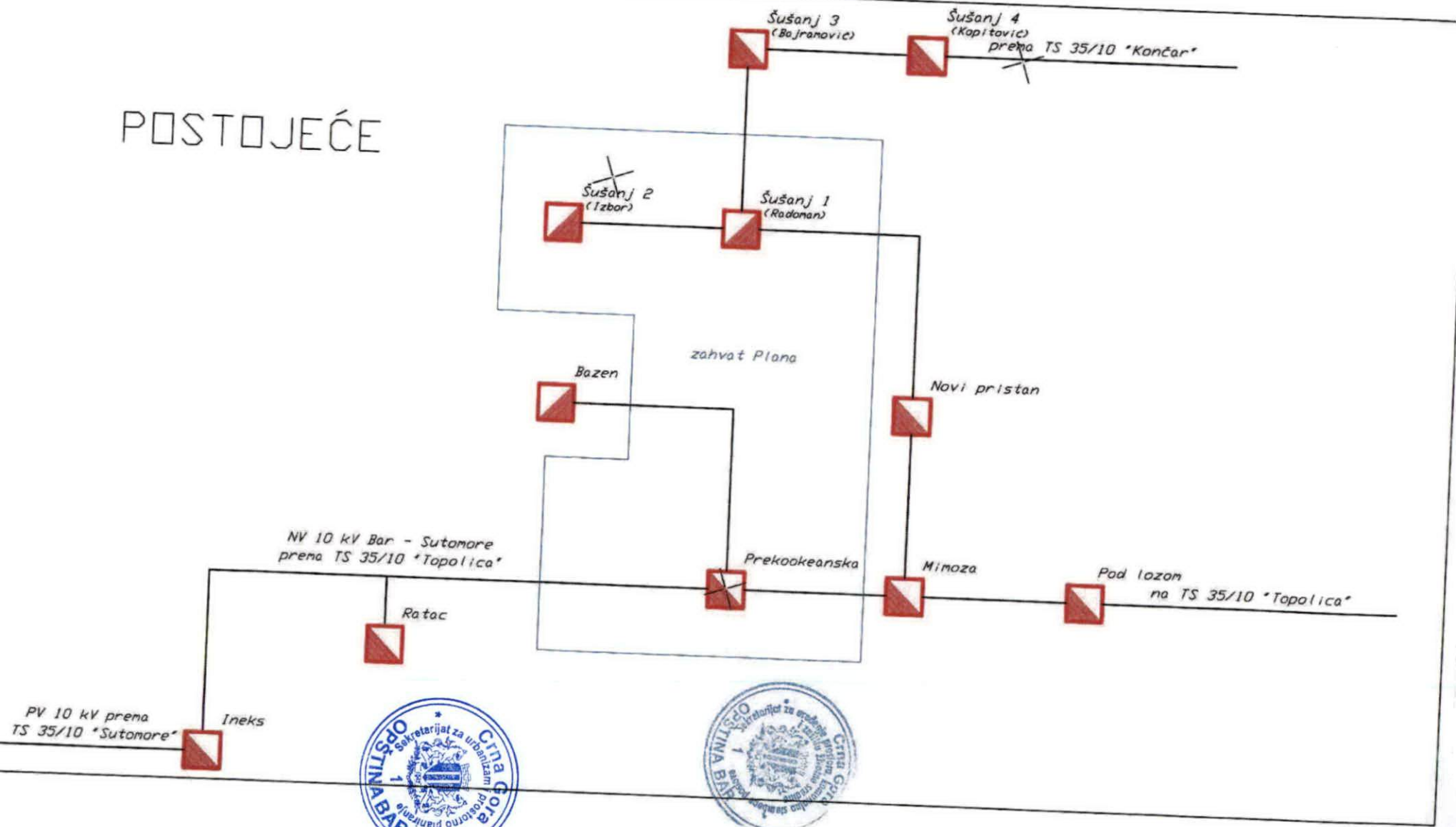
| | |
|---|-------------------------------|
|  | Koridor nadzemnog voda 10 kV |
|  | Podzemni vod 10 kV, novi |
| <u>Tip, istek (god.)</u> | Podzemni vod 10 kV, postojeći |
|  | TS 10/0,4 kV, postojeća |
|  | TS 10/0,4 kV, 630 kVA |
|  | TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA |
|  | TS 10/0,4 kV, van Plana |
|  | Urbanističke parcele za TS |
| TS (parametri) | Naziv Oznaka kVA |



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|--|---|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i> |  |
| naziv karte: | STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Vladimir Durutović, die | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 11 |

POSTOJEĆE





Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆA TK PODZEMNA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  POSTOJEĆA TELEFONSKA CENTRALA
-  PLANIRANA TK PODZEMNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANO TK OKNO



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|---|---|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i> |  |
| naziv karte: | STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Dragica Vujičić, die | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 12 |





Detaljni urbanistički plan "ŽUKOTRLICA"

PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

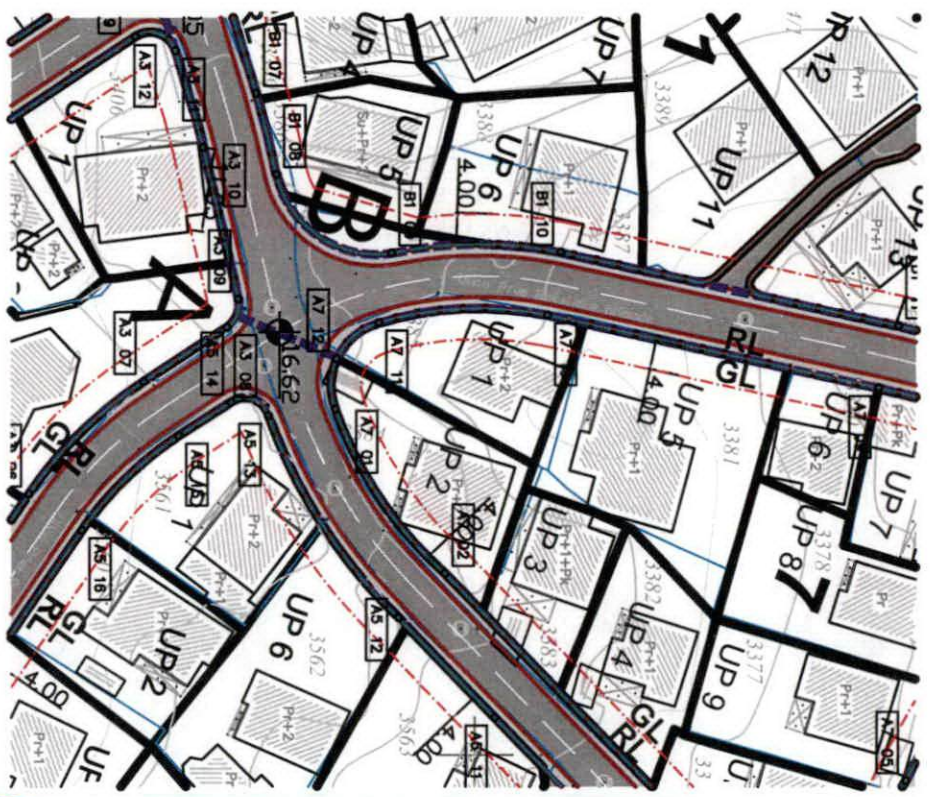
LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  RL REGULACIONA LINIJA
-  GL GRAĐEVINSKA LINIJA
-  GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA P+1
-  GL2 GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA IZNAD PRVOG SPRATA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE



Detaljni urbanistički plan "Žukotrlica"

| | | |
|------------------------------|---|--|
| naručilac: | OPŠTINA BAR |  |
| obrađivač: | PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i> |  PLANING |
| naziv karte: | PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE | datum: avgust, 2012. |
| odgovorni planer: planer: | Mirjana Nikolić, dpp Branislav Rakojević, dia | razmjera karte: 1:1000 |
| faza: | USVOJENO REŠENJE | redni broj: 13 |



| OZNAKA BLOKA | OZNAKA UP | POVRŠINA URBANIST. PARC. (m ²) | IZ | POVRŠINA OSNOVE OBJ. (m ²) | II | BRUTO GRADEVIN. POV.(m ²) |
|-----------------|--------------|--|------|--|------|---|
| 7 | 1 | 389.54 | 0.50 | 194.77 | 1.50 | 584.31 |



| Koordinate prelomnih tačaka granice bloka A7 | | |
|--|-------------|-------------|
| Broj tačke | X | Y |
| 01 | 6590254.443 | 4663781.439 |
| 02 | 6590276.031 | 4663796.025 |
| 03 | 6590321.074 | 4663839.448 |
| 04 | 6590318.616 | 4663850.295 |
| 05 | 6590303.414 | 4663856.736 |
| 06 | 6590267.275 | 4663881.283 |
| 07 | 6590261.892 | 4663880.390 |
| 08 | 6590258.904 | 4663874.541 |
| 09 | 6590251.629 | 4663853.060 |
| 10 | 6590242.121 | 4663809.455 |
| 11 | 6590243.101 | 4663787.229 |
| 12 | 6590247.841 | 4663781.605 |

