

OBRAZAC**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

1	<p>Crna Gora OPŠTINA BAR Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje</p> <hr/> <p>Broj: 07-014/23-631/3 Bar, 02.10.2023. godine</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, 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, 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), DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune (»Sl. list CG«, br. 082/23), i podnijetog zahtjeva Nikolić Maria, iz Bara, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji broj 17 u zahvatu DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, zona »C«, blok 5. Katastarske parcele broj 4725/1 i 4725/2 KO Novi Bar i veći dio katastarske parcele broj 4726 KO Novi Bar, u Baru, se nalaze u sklopu predmetne urbanističke parcele.</p> <p>Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koja katastarska parcela ili više katastarskih parcela ili njihovi dijelovi i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade geodetskog elaborata (Elaborata parcelacije) od strane ovlaštene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Nikolić Mario, iz Bara
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, grafički prilog »Analiza postojećeg stanja«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, koji čini sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Napomena: Uvidom u plan utvrdilo se da na predmetnoj urbanističkoj parceli postoje izgrađeni objekti. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan.</p>	



Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja KO Novi Bar

Oznaka u planu, redni broj	Oznaka kat. parcele KO Novi Bar	Površina kat. parcele	Površina prizemlja postojećeg objekta	BGP objekta	Postojeća spratnost	Broj stambenih jedinica
20	4725	314,74	134,93	674,65	P+3+M	6
21	4726	601,53	83,04	83,04	P	/

Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, dostavljene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti i površine na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez građevinske dozvole.

Postojeća namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu 05. Analiza postojećeg stanja – postojeća namjena površina.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu br. 06. Analiza postojećeg stanja - postojeće parcele, objekti i spratnost objekata.

Takođe, na ovom grafičkom prilogu su označeni i objekti koji su predviđeni za uklanjanje.

➤ Legalizacija objekata

Obzirom da na terenu egzistira određen broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov za njihovu legalizaciju, u skladu sa Zakonom.

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a omogućava se legalizacija postojećih objekata zatečenih na terenu, kao i objekti koji se nalaze na Orto foto snimku koji je mjerodavan za ispunjavanje uslova legalizacije.

Legalizacija se sprovodi u skladu sa članom 156, Izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 082/20) i Pravilnika o obrascima zahtjeva, izjava i izvještaja u postupku legalizacije bespravnih objekata (Sl. List CG br. 092/2020). To podrazumijeva izradu propisane dokumentacije, kao i vlasništvo nad parcelama na kojima se nalaze predmetni objekti.

U procesu legalizacije treba težiti da se što većem broju neformalnih objekata omogući legitimitet, međutim, u skladu sa zakonskim propisima, ne mogu biti legalizovani objekti koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima, ili u zonama zaštićenih kulturnih dobara, prirodnih dobara, zaštitnim putnim pojasom.

Tendencija je da se postojeći objekti bespravno izgrađeni, vrate u legalne tokove kroz proces legalizacije, a one za koje se ne može sprovesti legalizacija biće predmet nekog drugog planskog rješenja, u skladu sa Zakonom. Za takve objekte dozvoljena je adaptacija u cilju tekućeg održavanja.

Smjernice za postojeće objekte

➤ Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda nelegalnih objekta

U toku postupka legalizacije, za objekte koji se legalizuju, a ispunjavaju Zakonom propisane uslove, prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske

kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za intervencijama na postojećim objektima, u smislu adaptacije, uz striktnu kontrolu realizacije intervencija, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Kolorit fasada postojećih objekata koji se legalizuju prilagoditi primorskom ambijentu, u svjetlim tonovima, bijeloj, bež i druge neutralne boje. Maksimalno izbjegavati jarke boje fasada, kao i upotrebu neadekvatnog završnog materijala neprimerenom ovom podneblju, drvo za ograde, keramičke pločice za fasade i sl.

➤ **Smjernice za vizuelnu sanaciju nelegalnih objekata**

Za objekte u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Topolica III" koji svojom arhitekturom ne prezentuju duh "primorske gradske kuće", ovim planom se preporučuju mjere vizuelne sanacije. To podrazumijeva mogućnost adaptacije, rekonstrukcije i vizuelne sanacije objekata uz primjenu prirodnih materijala u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru i maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i formi, prilagoditi postojeće stanje novim savremenim tekovinama. Uređenje slobodnih površina oko objekata u smislu ozelenjavanja, kompoziciono rješavati i stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom. U tom smislu potrebno je i planirati ostale sadržaje (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar) i to rješavati kroz sanaciju i uređenja terena.

➤ **Smjernice za adaptaciju nelegalnih objekta**

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a predviđena je legalizacija svih postojećih objekata, koji ispunjavaju zakonske uslove, i koji ovim planom nijesu predviđeni za uklanjanje.

Ukoliko postojeći objekti ne ispunjavaju uslove za legalizaciju, do ispunjavanja drugih uslova, dozvoljene su intervencije na postojećim objektima u smislu adaptacije. U skladu sa čl. 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), adaptacija podrazumijeva, izvođenje radova na postojećem objektu kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacije, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

➤ **Smjernice za adaptaciju i prenamjenu postojećih objekta**

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, u skladu sa Zakonom, predviđena je adaptacija svih postojećih objekata. Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, imajući u vidu prostor grada Bara, tj. opredeljenje stanovnika da se bave turizmom, dozvoljeno je prenamjena stambenog prostora u prostor za smještaj turista. Ova smjernica se može primjeniti na objekte veće površine, sa više stambenih jedinica, ukoliko je za objekat obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta u okviru objekta ili urbanističke parcele.

Urbanističko tehnički uslovi za adaptaciju postojećih objekata - stanovanja većih gustina – SV

U zahvatu ID DUP-a egzistiraju stambeno-poslovni objekti, izgrađeni prije 20 i više

kroz radove na održavanju objekta koji nijesu od uticaja za stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih dijelova u cilju poboljšanja uslova rada i boravka u njima. Radovi adaptacije su:

- zamjena instalacija i djelova objekata bez uticaja na stabilnost objekta (zamjena krova, zamjena fasada, zamjena fasadnih otvora, kao i ostali radovi u cilju poboljšanja uslova za funkcionisanje i poboljšanja energetske efikasnosti objekta, u skladu sa zakonskim propisima.

7

PLANIRANO STANJE

7.1.

Namjena parcele odnosno lokacije

Stanovanje veće gustine SV

Mogu se graditi stambeni i stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u procentu dozvoljenom uslovima Plana, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to: trgovina i ugostiteljstvo, turizam, administracija, kultura i sl.

U Zoni C planirane su površine za centralne djelatnosti i to uglavnom po obodu zone, i površine za stanovanje većih gustina - SV.

Blok 5 je prostor koji je u većem procentu izgrađen, sa namjenom stanovanje većih gustina, pa u skladu sa tim, za realizaciju predviđenih namjena i sadržaja, dati su posebni uslovi. Urbanističkim parcelama u okviru ove zone je obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela se temelji na vlasničkim parcelama, sa nekim manjim odstupanjima kako bi se stvorila optimalna urbanistička parcela. Za ovaj blok je preporučljivo udruživanje planiranih urbanističkih parcela, kako bi se mogli ispoštovati parametri za stanovanje većih gustina, zadati planom višeg reda.

Na slobodnim parcelama planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata. Za pojedine parcele, pristupni su planirani kroz kolsko-pješačke staze, koje su na pojedinim mjestima proširene kako bi formirali javnu pješačku površinu.

U tabelarnom prikazu planiranog stanja, parcele sa izgrađenim objektima su posebno označene i te površine nijesu ušle u ukupan obračun površina. Na terenu su prepoznati objekti koji su izgrađeni, koji svojom arhitekturom i horizontalnim i vertikalnim gabaritima su netipični. Za ove objekte u Zoni C, predviđena je samo mogućnost legalizacije. Ukoliko se investitor odluči, moguća je izgradnja novog objekta u skladu sa parametrima iz ovog plana, uz predhodno rušenje postojećeg objekta.

Urbanističko tehnički uslovi za objekte u Zoni C, Blok 5

Blok 5 u Zoni C je specifična cjelina sa već izgrađenim objektima. Iako je prostor relativno sačuvan, nijesu izgrađene sve parcele, izgrađeni objekti su različite arhitekture, različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita, i uglavnom materijalizacije koja nije prilagođena primorskom podneblju.

U skladu sa Zakonom, za svaku urbanističku parcelu predviđen je pristup, saobraćajni i pješački. Mjestimično u ovom Bloku, pristupi su sa minimalnom širinom od 3 m. Za urbanističke parcele koji imaju takav pristup, propisani su redukovani parametri za objekte.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

Planirani objekti na urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a »Topolica« III Opština Bar, mogu se realizovati pod sljedećim opštim uslovima:

kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Za priključenje udruženih urbanističkih parcela moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.

- Za svaku urbanističku parcelu moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.

- Za obračun ukupnih urbanističkih parametara u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a korišćeni su parametri iz PUP-a, a odnose se na prosječnu veličinu stanova za stanovanje od 100 m², i prosječnu veličinu poslovnih prostora od 75 m².

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

- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;

- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Za sve mjere zaštite, kao i mogućnost dislokacije vrijednih stabala, predvidjeti kompetentni stručni nadzor od strane nadležne službe.

- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.

- Linearno zelenilo je grafički prikazano šematski. Stvaran položaj stabala se definiše prilikom izrade tehničke dokumentacije, na osnovu tačnog geodetskog snimka svake pojedinačne parcele.

- Odstojanje između građevinske i regulacione linije može se koristiti za površinski parking prostori, pod uslovom da je i u ovom slučaju definisan samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.

- Izgradnju objekata projektovati tako da iste zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15) Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl. list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;

- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.

- Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.

- Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.

- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35.2.0 H visine višeg objekta. Ikoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna



međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.

- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.

- U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.

- Urbanistička parcela može imati samo jedan priključak, a po pravilu taj priključak je na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, urbanistička parcela se priključuje na onu nižeg ranga.

- Neki objekti su priključeni preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DUP-u iznosi min. 3.0 m;

- U Planu mjesta priključenja urbanističkih parcela na javnu saobraćajnicu nijesu data za sve objekte. Tačno mjesto priključenja urbanističkih parcela će biti definisano prilikom izrade tehničke dokumentacije sa saobraćajnu infrastrukturu, i objekte na urbanističkih parcelama, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javni i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršiće se definisanje načina priključka (preko oborenih ivičnjaka i trotoara - koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.

Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

Obzirom da je prostor Topolice III urbanistički obrađivan kroz planska dokumenta u dužem vremenskom periodu, i da je realizacija komunalne opremljenosti već u velikoj mjeri započeta, ovim ID DUP-a su zadržane urbanističke parcele za kontejnere (UP k1....) i trafostanice (UP ts2....).

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.

7.2.

Pravila parcelacije

U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata i u skladu sa Opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7,

Na grafičkom prilogu 8a, date su karakteristične tačke sa koordinatama urbanističkih parcela namijenjene za izgradnju ili rekonstrukciju objekata.

Urbanistička parcela

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom, izdijeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za dalji proces realizacije, kroz legalizaciju ili prijavu gradnje. Na grafičkim priložima prikazane su granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije, i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.

Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju 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. 024/10 i 033/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata i u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..

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

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, ili regulacione linije, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U tekstualnim smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dato je pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.


Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Građevinska linija podzemne etaže, može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Izuzetno, građevinska linija može biti i na granici urbanističke parcele ukoliko se grade objekti u nizu, odnosno formira zajednička garaža za više objekata, u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.

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



8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>U svemu u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.</p> <p>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64).</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16 i 73/19), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), 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> <p>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; - isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; - za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Uređenje parcele</p> <p>Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Infrastruktura.</p> <p>Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom</p>

povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama prema okolini.

Elemente parterne arhitekture prilagoditi osnovnoj namjeni objekata, a sve u skladu sa potrebama investitora.

Urbanističke parcele u zoni zahvata ID DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina,
- ozelenjavanjem – zatravnjivanjem, i
- sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Slobodne površine objekata rješavati na način da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

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

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

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

Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,4 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Obzirom da se radi o prostoru Topolice III koja je u neposrednoj blizini centra grada, slobodne prostore između objekata i parcele, rješavati pažljivo, uz primjenu materijala koji su primjereni primorskom podneblju.

Striktna kontrola tehničke dokumentacije, kao i realizacije objekata, doprinijeće unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti kako samih objekata, tako i ukupne slike naselja i grada.

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (min. 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline –

Olea europaea)

- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnica 2,50-3,00 m
 - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - U okviru stanovanja veće gustine planirano je zelenilo stambenih objekata, a udruživanjem urbanističkih parcela moguće je formiranje blokovskog zelenilo. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata. Pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela.

U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati i između regulacione i građevinske linije.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti krovno zelenilo kao i vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Uslovi za uređenje novoplaniranih objekata:

- minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 25-30%, a u skladu sa podacima iz Tabele (Parametri pejzažnog uređenja)
- kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima
- sadnju visokog i srednjeg drveća vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa zasadima žbunja i perena
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetranje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m)
- radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju posebne uslove njege
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti intenzivno / poluintenzivno / ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata

kote terena

- unutar bloka predvidjeti šetne staze, platoe i trgove/pjacete za miran odmor i okupljanje, kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima
- za zastore koristiti savremene materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, kante za smeće i dr.)
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Prijedlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima koristiti kako autohtone tako i alohtone vrste otporne na uslove sredine. Ne primjenjivati invazivne vrste.
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Pinus pinea*, *Cedrus libani*, *Cedrus atlantica*, *Cupressocyparis leylandii*.
- Listopadno drveće: *Celtis australis*, *Albizia julibrissin*, *Tilia argentea*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Fraxinus americana*, *Lagerstroemia indica*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*, *Prunus pisardii*.
- Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*, *Nerium oleander*.
- Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea', 'Cotoneaster sp.', *Pyracantha coccinea*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.
- Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Hedera* sp., *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*.
- Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.
- Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*.

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

Obzirom na to da u zoni zahvata ID DUP-a nema zaštićenih prirodnih dobara, nijesu ustanovljeni režimi, zone i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara.



12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	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 i 44/15). U svemu u skladu sa Opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U svemu u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata i u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1.. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa ovim uslovima, važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima izdatim od nadležnih javnih preduzeća.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune i uslovima d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar, koji čine sastavni dio ovih uslova.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata i u skladu sa Opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p><u>Elektronska komunikacija:</u> Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. <p>Obaveza je investitora da poštuje propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. U tom smislu posebno ističemo članove 43 i 44 citiranog Zakona o elektronskim komunikacijama. Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/. Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture, koje je potrebno zaštititi, mogu se naći na internet stranici Agencije i preko portala http://geoportal.ekip.me/, preko kojeg sve zainteresovane strane mogu da zatraže i otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Uputstvo za registraciju korisnika je dato na navedenom linku.</p>

Uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 051/19 od 17.12.2019), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m² korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.

Investitor nije dužan da postupi u skladu sa predhodnim stavom ukoliko se utvrdi da specijalno vozilo za pražnjenje podzemnih ili polupodzemnih kontejnera ne može da pristupi lokaciji objekta usljed saobraćajnih ili drugih razloga.

Predmetno oslobađanje utvrđuje se posebnim rješenjem organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove po prethodno pribavljenom mišljenju d.o.o.

"Komunalne djelatnosti" Bar.

Investitor je dužan da obezbjedi nesmetan pristup vozilima d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar u cilju pražnjenja polupodzemnih kontejnera.

Shodno navedenom, u narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera.

Broj stambenih / poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m ³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi - ukupno (m ³)	Kapacitet za mokru frakciju (m ³)	Kapacitet za suhu frakciju (m ³)
do 30	0.11	3.30	3	Podijeljeno na suhu i mokru 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			
110	0.11	12.10	12	6	6
111	0.11	12.21			
140	0.11	15.40	15	7.5	7.5
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 1,1 m³.

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 1,3 m³,
- zapremine 3 m³ i
- zapremine 5 m³.

U svemu u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..

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

Za sve nove objekte fazna realizacija treba da započne najprije detaljnim geodetskim snimanjem terena, zatim istražnim snimanjem zemljišta i izradom Elaborata o geotehničkim uslovima i istraživanjima na terenu, a sve u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 028/93, 027/94, 042/94, 026/07, 028/11).

Preporuke za seizmičko projektovanje

Prilikom izrade projekata za planirane objekte treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbjede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja.

Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmičkih talasa u žarištima, veličine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmičke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmički talasi i geotehničkih osobina lokacije.

Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen

zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.

Pri projektovanju aseizmičkih objekata, posebnu pažnju posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička dejstva.

Polazeći od opšteprihvaćeg nivoa seizmičkog rizika i principa u zemljotresnom inženjerstvu, konstrukcije treba projektovati tako:

- da slabije i umjerene zemljotrese objekti prime elastičnim radom, bez oštećenja noseće

konstrukcije i sa eventualnim malim oštećenjima nenosećih elemenata.

- da se kod jakih zemljotresa jave programirana konstruktivna oštećenja, uz veća oštećenja nekonstruktivnih elemenata. Nivo oštećenja treba da bude takav da se ekonomski isplati opravka najvećeg broja zemljotresom oštećenih objekata.

- da izuzetno jake, katastrofalne zemljotrese, objekti izdrže bez rušenja, sa velikim oštećenjima i kasnijim rušenjem.

Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetričnih osnova, a kod nesimetričnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetričnih dijelova.

Posebno je značajna, ravnomjerna distribucija krutosti i masa po visini objekta. Nagla promjena krutosti i težine po visini, a naročito fleksibilna prizemlja, mogu prouzrokovati teška oštećenja konstrukcije, ili rušenja objekata.

Dobrim izborom materijala, dobrom koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi učiniti otpornim na dejstvo zemljotresa.

Ne preporučuje se primjena čistih armirano-betonskih skeletnih sistema zbog relativno male mase i veće fleksibilnosti, zbog velike horizontalne pomjerljivosti postaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praćeni velikim oštećenjima.

Potrebno je posvetiti posebnu pažnju mediuspratnim konstrukcijama, koje moraju biti

sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na noseće elemente. Razdjelnica između nezavisnih konstrukcija treba da je dovoljno velika, da se spriječi sudaranje tokom oscilacija izazvanih zemljotresom, što znači, da širina razdjelnica mora biti veća od zbira maksimalnih amplituda objekata.

Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče.

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

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

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

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

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

Oznaka urbanističke parcele	UP 17, zona "C", blok5
Površina urbanističke parcele	916,00m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,4 Max. površina prizemlja 458,00m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,50 Indeksi dati u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Max. BGP 2.290,00m ² Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 024/10, 033/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br. 047/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221 6:1 Upravljanje

		kapacitetima - Dio 6.
	Maksimalna spratnost objekata	<p>Max. spratnost P+8+Pk (Prizemlje plus osam sprata plus potkrovlje)</p> <p>Spratnost objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti.</p>
	Maksimalna visinska kota objekta	<p>Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune i u skladu sa Opštim uslovima za izgradnju objekata datim u tački 7, poglavlje 7.1..</p> <p>Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.</p> <p>Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p>Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.</p> <p>Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.</p>
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.</p> <p>Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Plana</p> <p>Za stambene (individualne, kolektivne), poslovne, ili stambeno-poslovne objekte parkiranje vozila se mora rješavati isključivo</p>

u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

Zahtjevi za parkiranje za turističke kapacitete u privatnim objektima (apartmani, vikendice i sl.) se moraju rješavati na pripadajućoj parceli, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma, stanovanja, sporta i rekreacije i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru podzemnih i/ili nadzemnih garaža (jedne ili više), a prema normativima iz ovog Plana.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa.

Planirane kapacitete za parkiranje

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta

Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m2 BRGF
Medicinske	1 pm	35 m2 BRGF
Administrativne ustanove	1 pm	70 m2 BRGF
Pošte	1 pm	40 - 60 m2 B
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m2 BRGF
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 krevet za autobuse 30 kreveta
Hotel	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gleda
Poslovni objekti	1 pm	60 m2 BRGF

projektovati na bazi sledećih normativa iz GUR-a:

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potrebna broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;

- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;

- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

- Na većim parkinzima je moguća i izgradnja javne garaže, ukoliko je to potrebno zbog povećanja broja parking mjesta. Javna garaža može biti klasična i/ili montažna (privremena).

- Garaža se može graditi na bilo kojoj parceli u okviru namjene CD za koju postoji interesovanje i koja zadovoljava saobraćajne kriterijume.

- Nagib i denivelacije terena koristiti kao povoljnost za izgradnju garaža;

- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične (sa rampama) i/ili mehaničke (sa liftovima), a broj etaža nije ograničen;

- Krov garaže kao samostalnog objekta se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;

- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;

- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja

kao i njihove ekonomske opravdanosti;

- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene,
 2. prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,
 3. za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max15% za pokrivene;
 4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 013/07, 032/11 i 009/12...)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža



	<p>- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.</p> <p>- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.</p> <p>-Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno).</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <p>Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.</p> <p>U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.</p> <p>Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena.</p> <p>Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz strogu kontrolu.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije («Službeni list CG», br. 57/14, 03/15).</p> <p>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</p> <p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće</p>

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 nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

21

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

22

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Samostalna savjetnica I,
Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.

24



potpis ovlašćenog službenog lica

25

PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar
- Saobraćajno - tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar
- 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: 07-014/23-631/3
Bar, 02.10.2023.godine

IZVOD IZ DUP-a »TOPOLICA III« - IZMJENE I DOPUNE

Za urbanističke parcele broj 17, u zoni »C«, blok 5.

Ovjerava:
Samostalna savjetnica I,



Arh. **Sabaheta Divanović**, dipl. ing.

LEGENDA



Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a

1, 3, 12, 15, 28

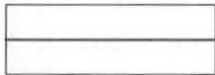
Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



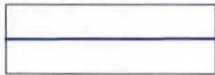
Granica katastarske parcele

4698/5, 4977/18

Oznaka katastarske parcele



Granica anketirane katastarske parcele



Granica postojećeg objekta



Postojeći objekat

1, 5, 12, 18, 26, 35, 43

Oznaka postojećeg objekta

P, P+1, P+2+Pk, S+P+8

Spratnost postojećeg objekta



Objekti predviđeni za uklanjanje

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

POSTOJEĆE STANJE:

**ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
- POSTOJEĆE PARCELE, OBJEKTI I SPRATNOST OBJEKATA
I OBLICI INTERVENCIJA -**

NARUČILAC:

Oznaka sjevera

VLADA CRNE GORE



OBRADIVAČ:

Razmjera

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA**

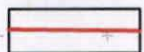

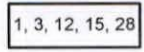
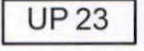
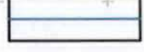
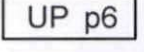
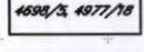
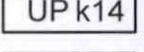

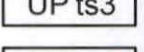
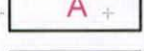
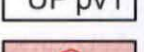

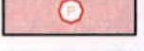
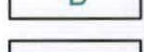
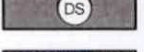
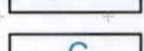


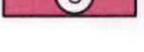
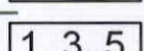


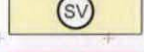

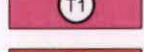
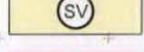

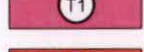


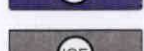


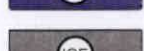



R 1:1000

Broj lista

07

LEGENDA

LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a		Granica urbanističke parcele
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a		Oznaka urbanističke parcele
	Granica katastarske parcele		Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo
	Oznaka katastarske parcele		Urbanistička parcela komunalne infrastrukture
	Granica Zone A		Urbanistička parcela trafostanice
	Oznaka Zone A		Urbanistička parcela površinskih voda
	Granica Zone B		Parking
	Oznaka Zone B		Površine drumskog saobraćaja
	Granica Zone C		Pješačka površina i prilaz
	Oznaka Zone C		Površine za turizam - ugostiteljske usluge
	Granica Bloka		Površine centralnih djelatnosti
	Oznaka Bloka		Površine stanovanja veće gustine
	Površine centralnih djelatnosti		Površine za turizam - Hoteli
	Površine stanovanja veće gustine		Površine za sport i rekreaciju
	Površine za turizam - Hoteli		Površine javne namjene
	Površine za sport i rekreaciju		Površinske vode
	Površine javne namjene		Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Površinske vode		Objekti komunalne infrastrukture (kontejnerski boksovi)
	Objekti elektroenergetske infrastrukture		
	Objekti komunalne infrastrukture (kontejnerski boksovi)		

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANIRANO STANJE:

PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA**

Oznaka sjevera



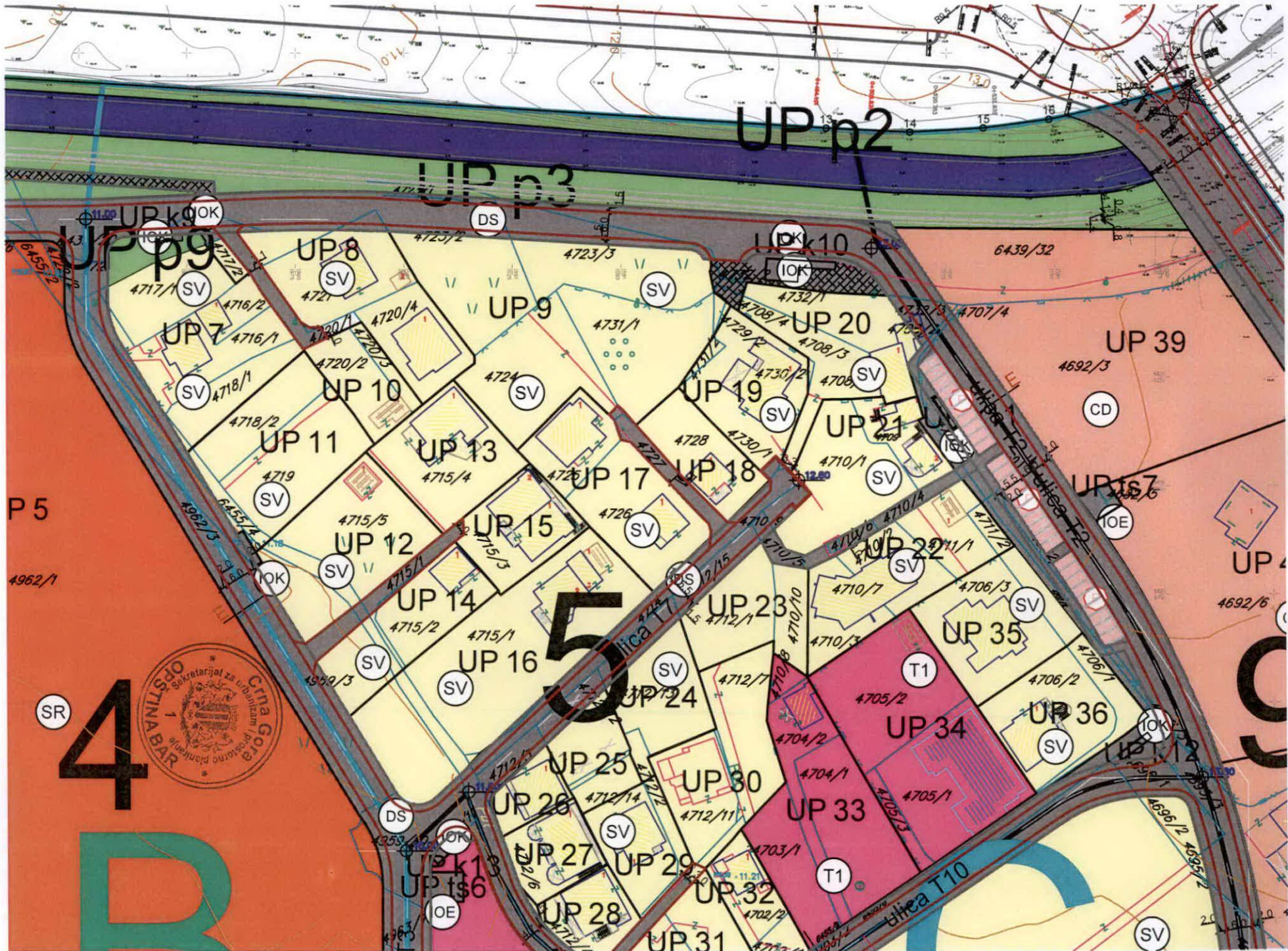
Razmjera

R 1:1000


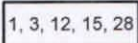

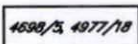

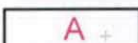

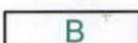



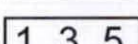

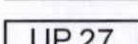
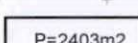
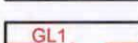
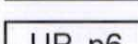
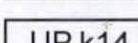

Broj lista

08a





LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Urbanistička parcela pejzadnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanice
	Urbanistička parcela površinskih voda

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA



NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

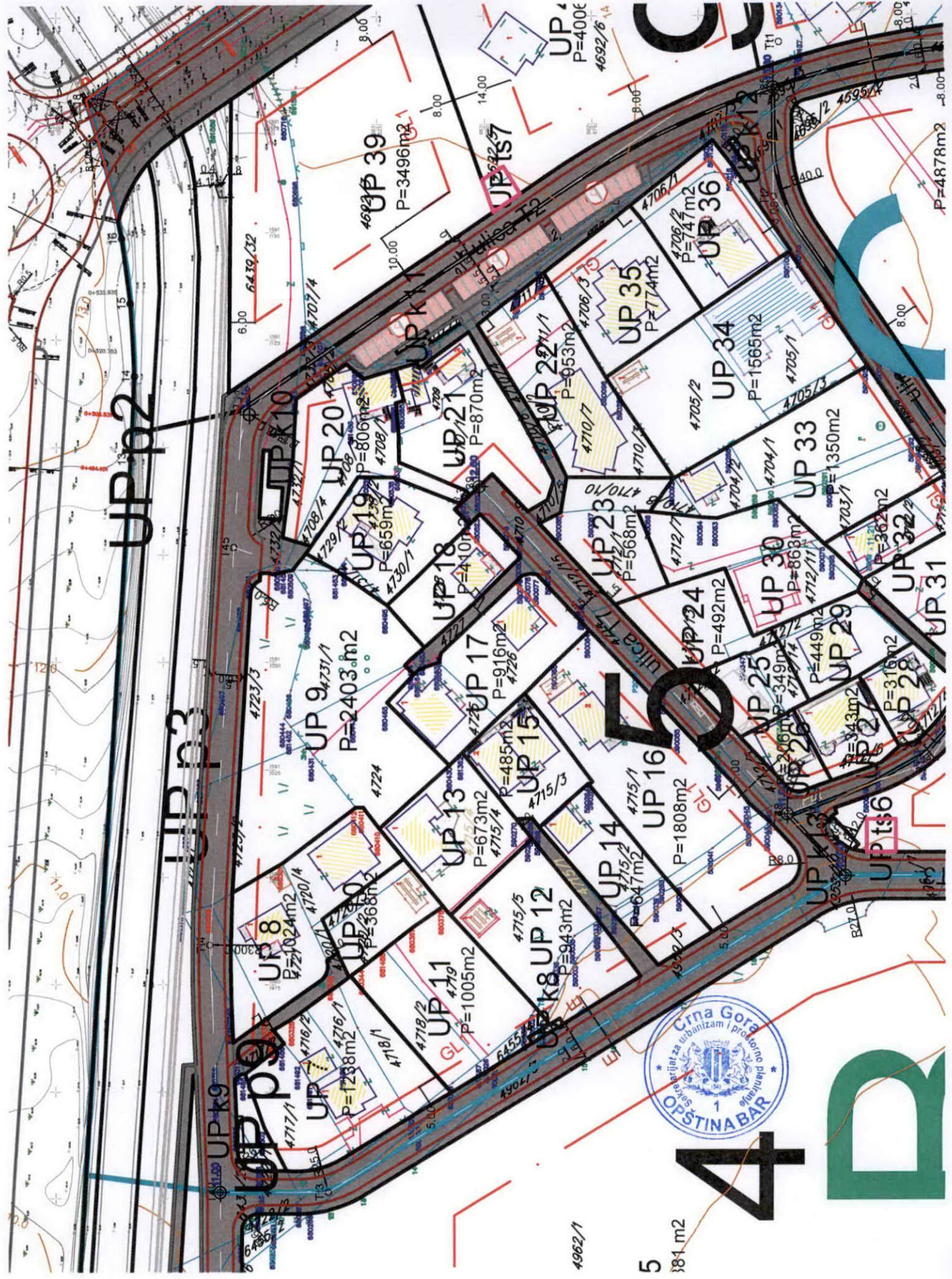
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Razmjera

R 1:1000

Broj lista

09



4 **OP**

5
381 m²

4962/1

UP 4
P=4006
4692/6

P=4878m²

UP 39
P=3496m²

JP 157

UP 35
P=774m²

UP 36
P=747m²

UP 34
P=1565m²

UP 33
P=1350m²

UP 30
P=863m²

UP 31
P=362m²

UP 25
P=349m²

UP 29
P=449m²

UP 28
P=316m²

UP 16
P=1808m²

UP 13
P=673m²

UP 12
P=943m²

UP 11
P=1005m²

UP 10
P=806m²

UP 9
P=2403.6m²

UP 8
P=1024m²

UP 7
P=1238m²

UP 6
P=1005m²

UP 5
P=1005m²




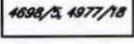



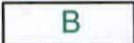


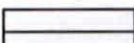
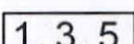

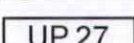

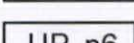
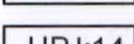
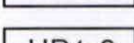
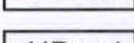
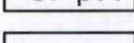
UP 4
P=4006m²

UP 3
P=1005m²

UP 2
P=1005m²

UP 1
P=1005m²


LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Urbanistička parcela pejzadnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanice
	Urbanistička parcela površinskih voda
	Karakteristične tačke urbanističkih parcela/i parcela za pejzažno uređenje

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANIRANO STANJE:

**PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA**

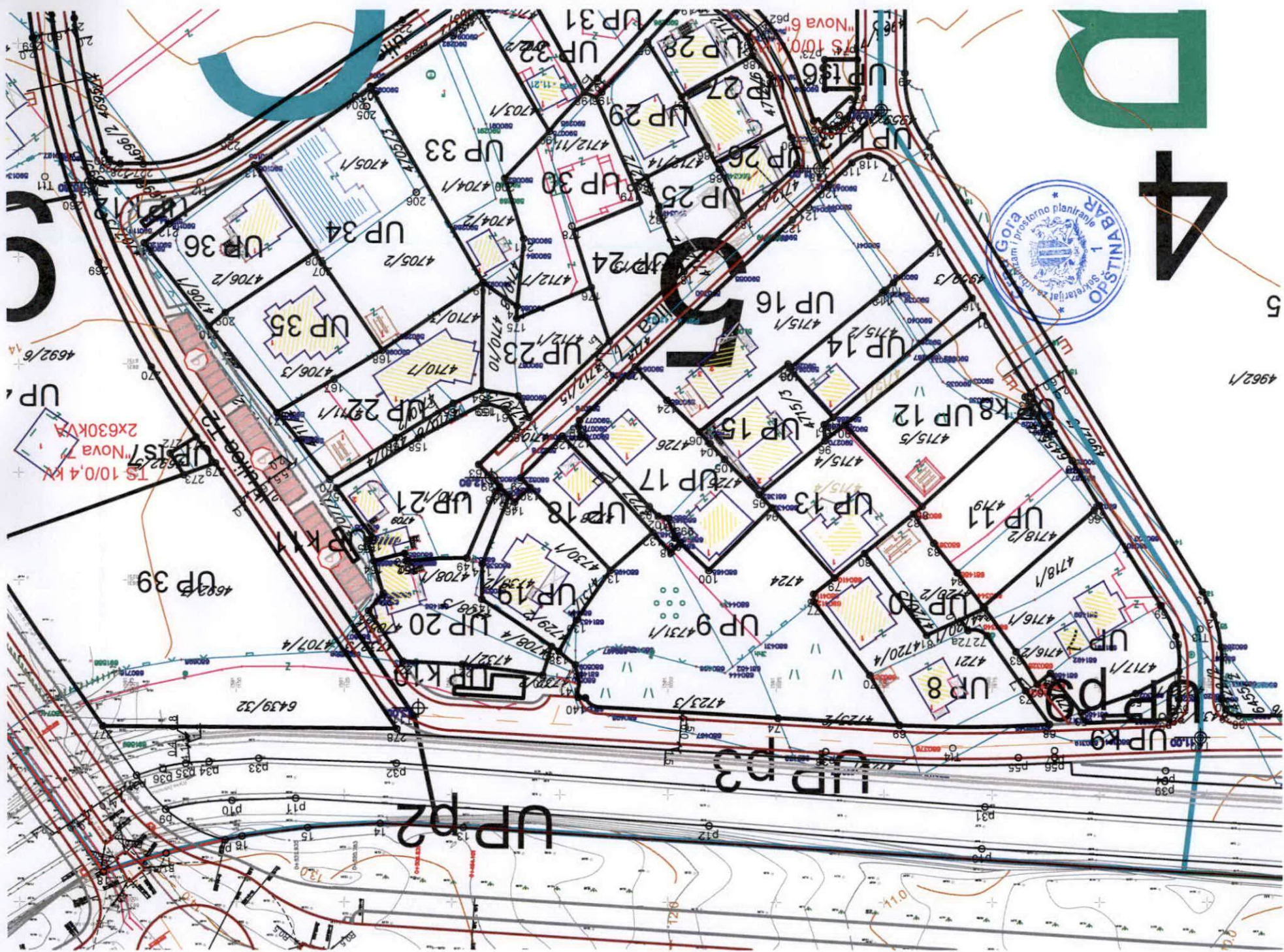
NARUČILAC:	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ:	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	09a



UP 17

94 6591026.02 4663008.19
95 6591028.96 4663005.16
99 6591047.18 4663016.36
99a 6591048.42 4663015.17
100 6591040.56 4663022.70
101 6591049.95 4663010.64
102 6591052.24 4663010.13
103 6591054.33 4663007.94
104 6591040.29 4662993.41
105 6591036.95 4662997.05
106 6591042.79 4662990.68
123 6591057.57 4662975.62
124 6591050.22 4662983.35
125 6591070.47 4662988.03
126 6591070.62 4662989.54
127 6591070.13 4662991.37





4

5

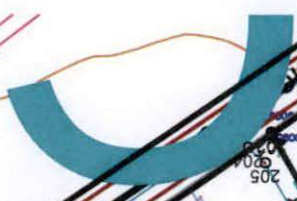
4962/1

UP p2

UP p3

UP p9

TS 10/0,4 KVA
2x630KVA



Koordinate presjeka i krajeva osovina

T1 6591268.50 4662849.71
 T2 6591268.50 4662589.71
 T3 6591000.50 4662589.66
 T4 6590789.00 4662589.71
 T5 6590704.96 4662849.71
 T6 6590856.50 4662849.71
 T7 6590902.50 4662849.71
 T8 6591000.50 4662849.71
 T9 6591142.40 4662849.71
 T10 6591193.99 4662849.71
 T11 6591106.85 4663056.53
 T12 6590856.50 4662862.33
 T13 6590856.50 4662811.71
 T14 6590978.75 4662811.71
 T15 6590978.75 4662861.21
 T16 6590978.81 4662717.68

T17 6590978.75 4662775.21
 T18 6590902.50 4662775.21
 T19 6590800.50 4662775.20
 T20 6590902.50 4662834.28
 T21 6590978.75 4662817.46
 T22 6590916.75 4662817.46
 T23 6590916.75 4662800.46
 T24 6590978.75 4662800.46
 T25 6591000.50 4662775.09
 T26 6591000.50 4662717.68
 T27 6591000.50 4662961.21
 T28 6591079.82 4662717.68
 T29 6591079.82 4662981.01
 T30 6591104.84 4662981.01
 T31 6591104.84 4662835.35
 T32 6591079.82 4662835.35

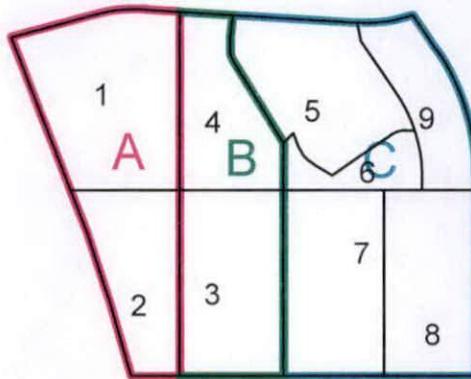
Koordinate tjemena

T11 6591193.99 4662931.33
 T12 6591158.25 4662932.75
 T13 6590926.47 4663036.33
 T14 6590984.19 4663064.05
 T15 6591026.67 4662896.49

Elementi za iskolčavanje krivina

T1	T2	T3	T4	T5
R=205.00m	R=40.00m	R=25.00m	R=300.00m	R=40.00m
DL=122.38m	DL=23.97m	DL=13.79m	DL=30.64m	DL=25.35m
Tp=42.03m	Tp=12.36m	Tp=7.07m	Tp=15.33m	Tp=13.23m
a=34°12'18"	a=34°20'21"	a=31°30'48"	a=5°51'03"	a=38°30'08"

ZONE I BLOKOVI



LEGENDA:

- Granica plana
- Granica katastarske parcele
- Oznaka katastarske parcele
- Građevinska linija GL1
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovina saobraćajnice
- Oznaka mjesta priključka
- Oznaka presjeka tangenata
- Parking
- Most
- Drvodred

**IZMJENE I DOPUNE
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
 "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANIRANO STANJE:

SAOBRAĆAJ

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
 PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Razmjera

R 1:1000

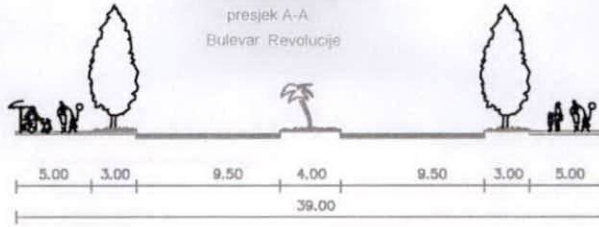
Broj lista

10



Poprečni presjeci

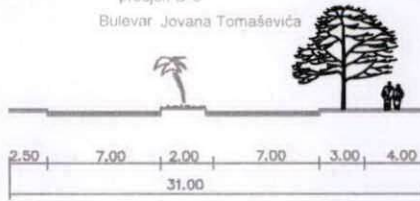
presjek A-A
Bulevar Revolucije



presjek B-B
Bulevar Dinastije Petrović
(Bulevar 24 novembra)

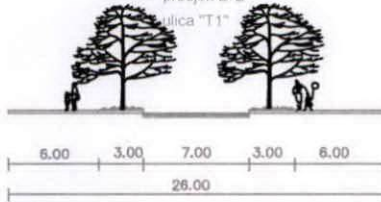


presjek C-C
Bulevar Jovana Tomaševića



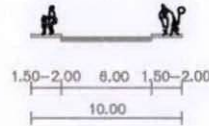
presjek D-D

ulica "T1"



presjek E-E

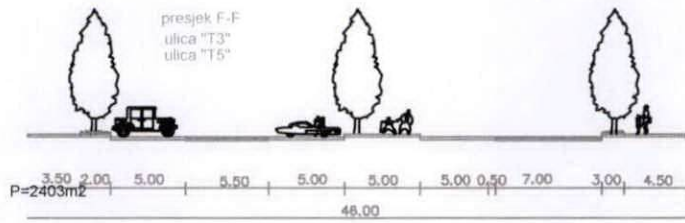
ulica "T2"



presjek F-F

ulica "T3"

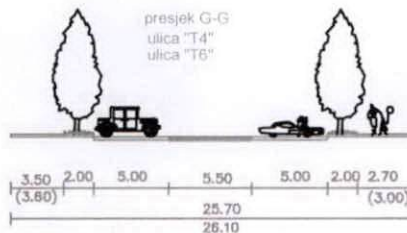
ulica "T5"



presjek G-G

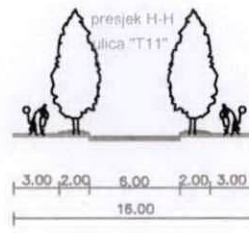
ulica "T4"

ulica "T6"



presjek H-H

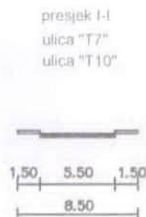
ulica "T11"



presjek I-I

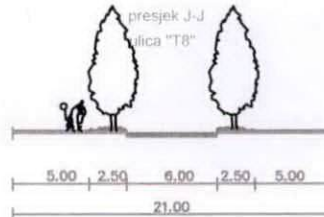
ulica "T7"

ulica "T10"



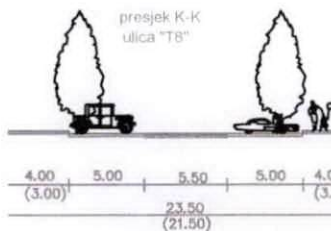
presjek J-J

ulica "T8"



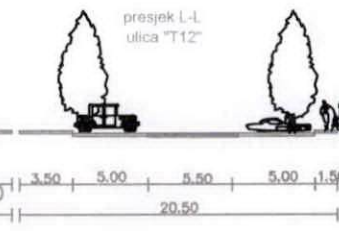
presjek K-K

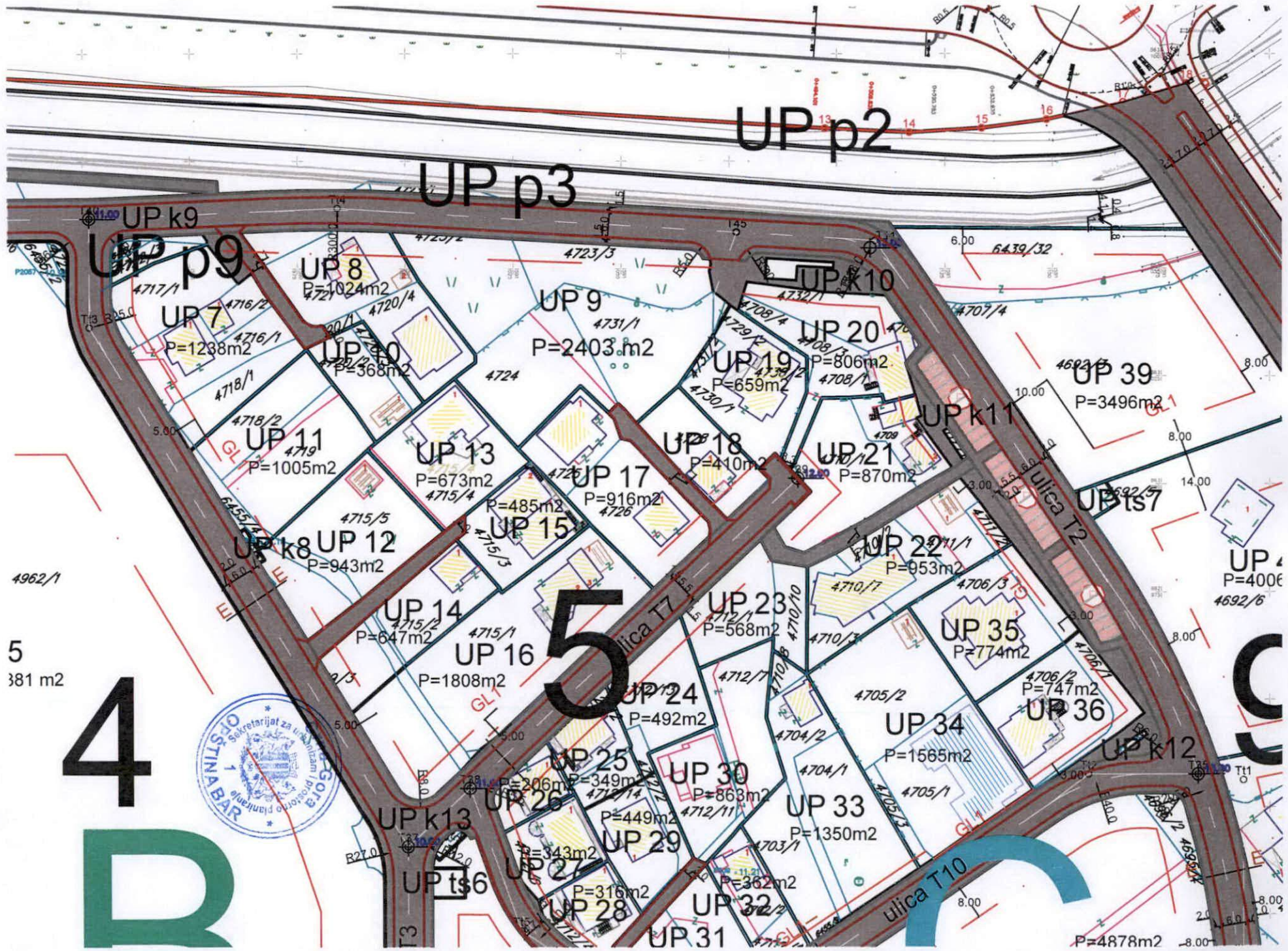
ulica "T8"



presjek L-L

ulica "T12"





UP p2
UP p3

UP p9

UP 8
P=1024m²

UP 9
P=2403m²

UP k10

UP 7
P=1238m²

UP 20
P=368m²

UP 19
P=659m²

UP 20
P=806m²

UP 39
P=3496m²

UP 11
P=1005m²

UP 13
P=673m²

UP 17
P=916m²

UP 18
P=410m²

UP 21
P=870m²

UP k11

UP k8
UP 12
P=943m²

UP 15
R=485m²

UP 22
P=953m²

UP ts7

UP 4
P=4006m²

UP 14
P=647m²

UP 16
P=1808m²

UP 23
P=568m²

UP 35
P=774m²

4962/1

5
381 m²

5

4

R



UP k13

UP 26
P=343m²

UP 29
P=316m²

UP 30
P=863m²

UP 33
P=1350m²

UP 34
P=1565m²

UP 36
P=747m²

UP k12

UP ts6

UP 27
P=343m²

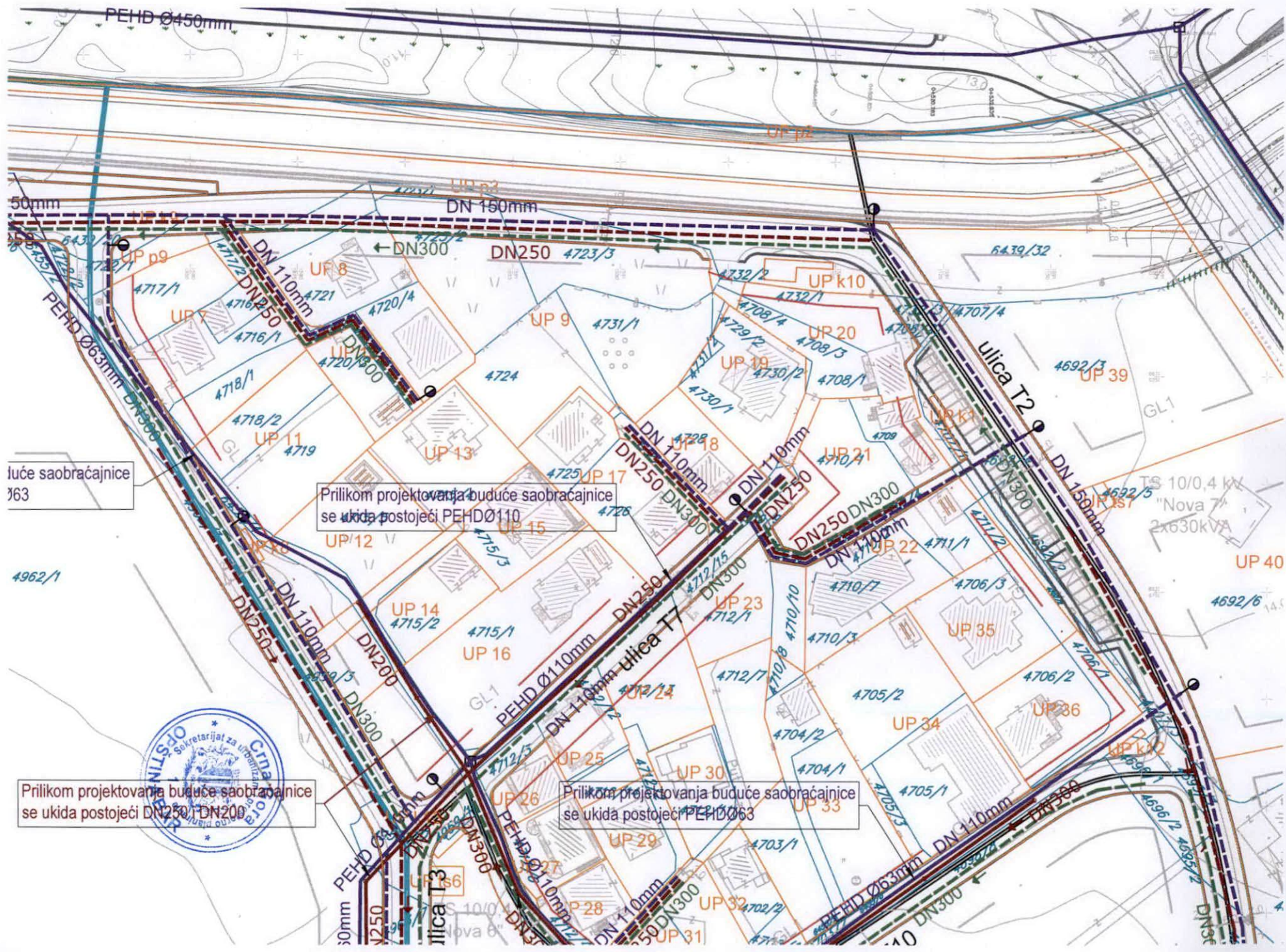
UP 28
P=316m²

UP 32
P=362m²

UP 31

ulica T10

P=4878m²



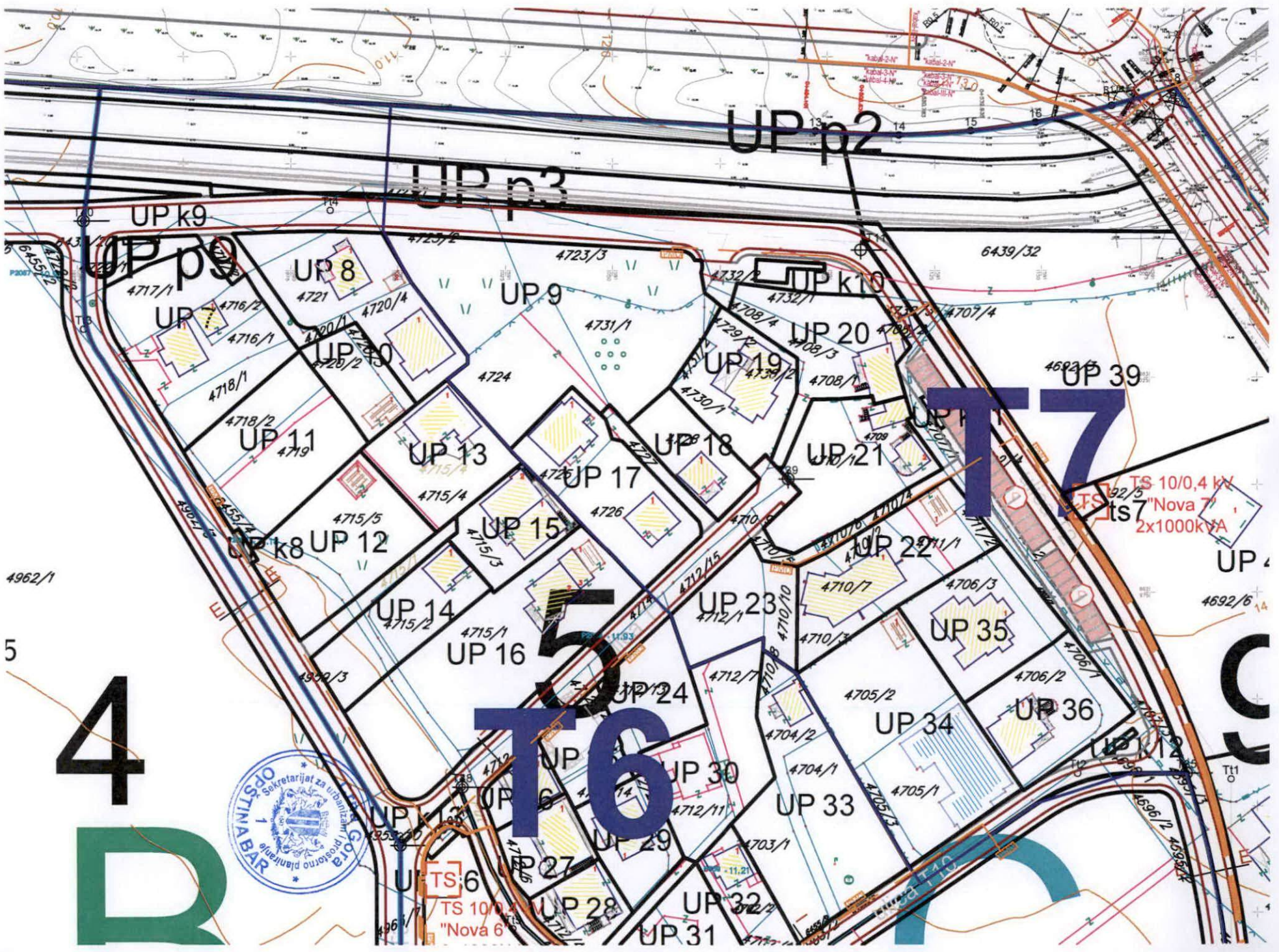
luče saobraćajnice
763

Prilikom projektovanja buduće saobraćajnice
se ukida postojeći PEHDØ110

Prilikom projektovanja buduće saobraćajnice
se ukida postojeći DN250, DN200

Prilikom projektovanja buduće saobraćajnice
se ukida postojeći PEHDØ63





4
R



5
T6

T7

TS 6
TS 10/0,4 kV
"Nova 6"

TS 10/0,4 kV
TS 7
"Nova 7"
2x1000kVA


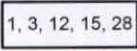
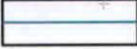
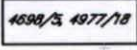

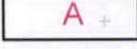

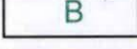

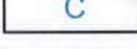
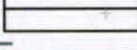
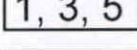

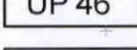
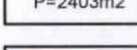
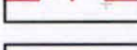
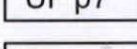
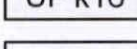
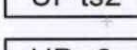
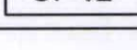
4962/1
5

UP 4
4692/6

C

TH

LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Građevinska linija
	Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanice
	Urbanistička parcela površinskih voda



Postojeće kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture



Postojeća kanalizacija za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture



Planirano kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture (NO1, ..., NO44)



Planirana kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR



PLANIRANO STANJE:

PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

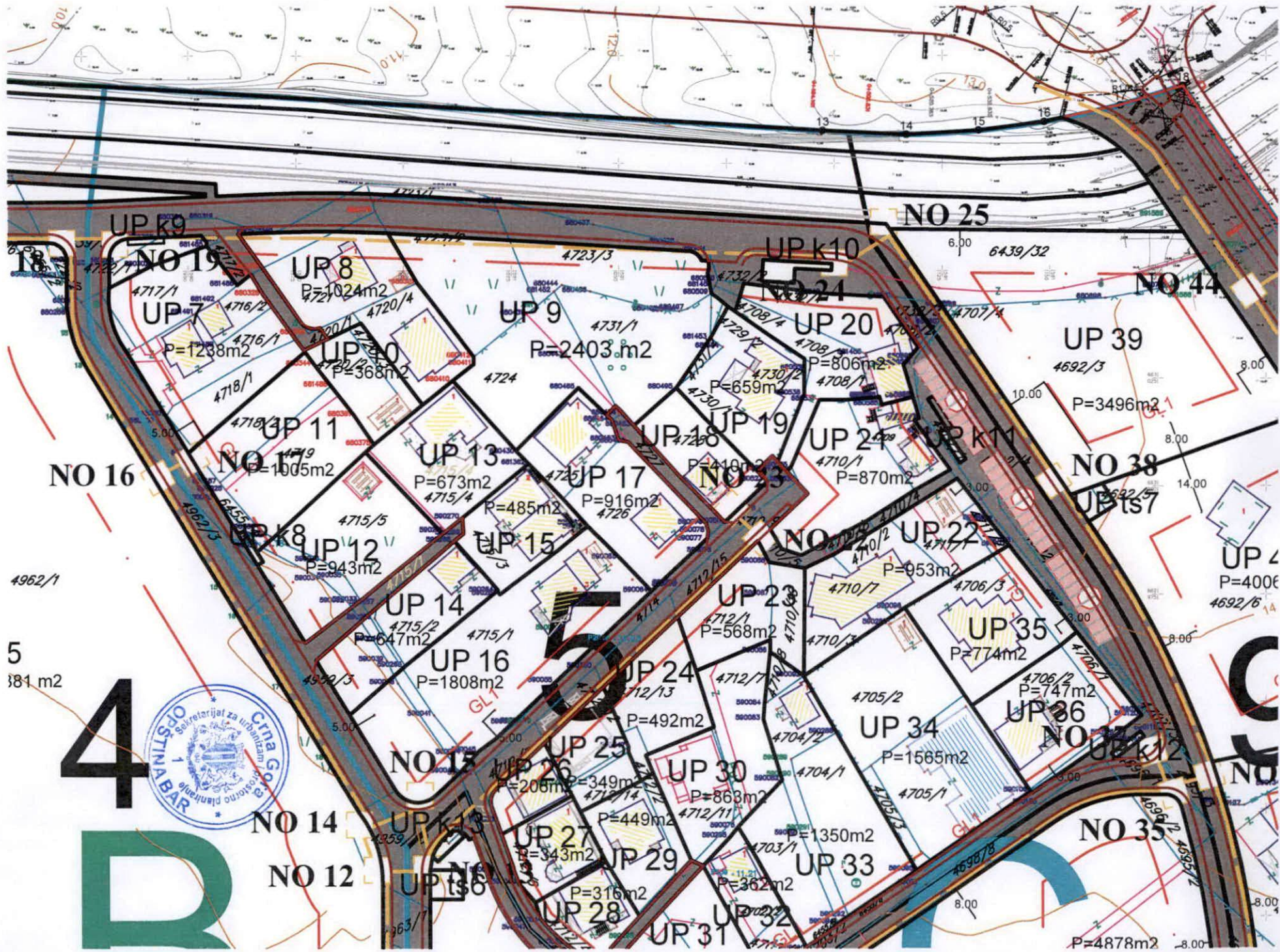
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Razmjera

R 1:1000

Broj lista

13


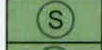
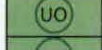
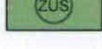


LEGENDA

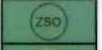
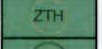
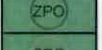

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a	
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a	
	Granica katastarske parcele	
	Oznaka katastarske parcele	
	Granica Zone A	
	Oznaka Zone A	 Parking
	Granica Zone B	 Površine drumskog saobraćaja
	Oznaka Zone B	 Površinske vode
	Granica Zone C	 Pješačka površina i prilaz
	Oznaka Zone C	
	Granica Bloka	
	Oznaka Bloka	

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

	Park
	Skver
	Uređenje obale
	Zelenilo uz saobraćajnice
	Linearno zelenilo

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

	Zelenilo stambenih objekata i blokova
	Zelenilo za turizam (hotel)
	Zelenilo poslovnih objekata
	Sportsko rekreativne površine

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

	Zelenilo infrastrukture
---	-------------------------

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR



PLANIRANO STANJE:

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

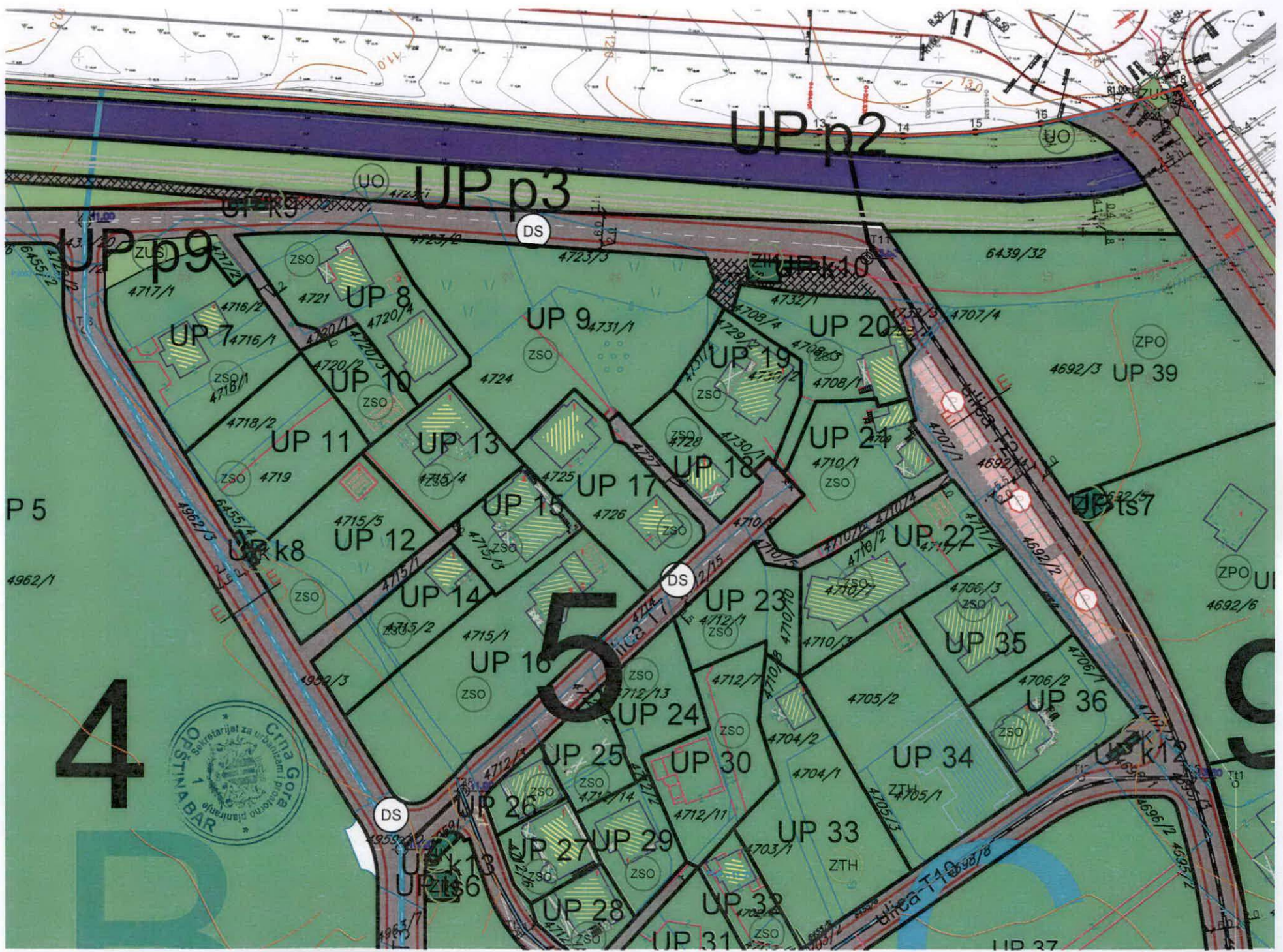
Razmjera

R 1:1000

Broj lista

14





UP p2

UP p3

UP p9

DS

5

4



P 5

4962/1

UO

UO

ZPO

4692/3 UP 39

UP ts7

ZPO

4692/6

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

UP 27

UP 28

UP 31

UP 9

UP 19

UP 21

UP 18

UP 17

UP 15

UP 12

UP 14

UP 16

UP 24

UP 25

UP 30

UP 29

UP 32

UP 37

UP 7

UP 11

UP 13

UP 15

UP 18

UP 21

UP 22

UP 35

UP 36

UP 34

UP 33

UP 26

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- o Kod vodomjera profila Ø50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- o Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

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

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

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

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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- o U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god. Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda. Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- o Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

321 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajović

[Signature]



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
85000 Bar, Crna Gora
Tel: +382 30 311 561
email: sekretarijat.kps@bar.me
www.bar.me

Broj: UPI 14-341/23- 202/1

Bar, 24.03.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), 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, 04/23), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ne teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizacije i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18, 60/22 i 005/23), d o n o s i:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar, i to:

1. Priključak UP na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa planskim dokumentom;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
3. Širinu priključka projektovati 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. Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica, isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
7. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
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 podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Parkiranje riješiti u okviru UP saglasno važećim normativima;
11. Parking mjesta, u zavisnosti od načina parkiranja (podužno, koso, upravno), dimenzionisati u skladu sa važećim normativima;
12. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na UP projektovati u zavisnosti od namjene parcele i očekivanog intenziteta saobraćaja;
13. Za svaku UP obavezno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju – fazu saobraćaja;
14. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti;
15. Ovi saobraćajno-tehnički uslovi su sastavni dio UT-uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata koji se nalaze u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 86/22) 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 na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16) je propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na opštinski ili nekategorisani put.

Članom 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 040/18, 060/22, 005/23) je propisano da Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, pored ostalog, vrši poslove koji se odnose na izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put.

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) 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, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

Imajući u vidu 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.

Samostalni savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Sekretarijatu za urbanizam i prostorno planiranje; u spise; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me



1000000346



102-919-22299/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-22299/2023

Datum: 19.09.2023.

KO: NOVI BAR

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 1589 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4726			20 57	18/03/2021	Mitra Djurovića br.3	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
4726			20 57	18/03/2021	Mitra Djurovića br.3	Livada 1. klase NASLJEDE		17	0.13
4726		1	20 57	18/03/2021	Mitra Djurovića br.3	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		82	0.00
								599	0.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0508962220014	NIKOLIĆ MILAN BJELIŠI 3/92 Bar		Svojina	1/1


Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4726		1	Porodična stambena zgrada	0	P 82	/
4726		1	Stambeni prostor Trosoban stan	1	P 75	Svojina NIKOLIĆ MILAN BJELIŠI 3/92 Bar 1/1 0508962220014

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4726				2	Livada 1. klase	13/12/2007	Fiducijarni prenos prava svojine NA IZNOS OD 100.000,00 EURA SA ROKOM VRAĆANJA 120 MJESECI PO OSNOVU UGOV. BR. 0601-2829/1 OD 06.12.2007. GOD. U KORIST PRVE BANKE CG AD.
4726				2	Dvorište	13/12/2007	Hipoteka NA IZNOS OD 100.000,00 EUARA SA ROKOM VRAĆANJA 120. MJESECI PO OSNOVU UGOV. BR. 0601-2829/1 OD 06.12.2007. GOD. U KORIST PRVE BANKE CG AD.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4726				3	Livada 1. klase	14/03/2011	Hipoteka NA IZNOS OD 6.346,08 EURA PO ZAKLJUČKU BR. 03/13-4/497/3 OD 09.03.2011. U KORIST CRNE GORE
4726				3	Dvorište	14/03/2011	Hipoteka NA IZNOS OD 6.346,08 EURA PO ZAKLJUČKU BR. 03/13-4/497/3 OD 09.03.2011. U KORIST CRNE GORE
4726	1			2	Porodična stambena zgrada	13/12/2007	Hipoteka NA IZNOS OD 100.000,00 EURA SA ROKOM VRAĆ ANJA 120. MJESECI PO OSNOVU UGOV. BR. 0601-2829/1 OD 06.12.2007. GOD. U KORIST PRVE BANKE CG AD.
4726	1			3	Porodična stambena zgrada	14/03/2011	Hipoteka NA IZNOS OD 6.346,08 EURA PO ZAKLJUČKU BR. 03/13-4/497/3 OD 09.03.2011. U KORIST CRNE GORE

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:


 Mirdjan Kovačević dipl.pravnik



1000000346



102-919-22298/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-22298/2023

Datum: 19.09.2023.

KO: NOVI BAR

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 1129 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4725	1		20 57	08/04/2022	Mitra Djurovića br.5	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		172	0.00
4725	1	1	20 57	08/04/2022	Mitra Djurovića br.5	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		134	0.00
4725	2		20 57	08/04/2022	Mitra Djurovića br.5	Neplodna zemljišta ODRŽAJ,POKLON		4	0.00
								310	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1512969220016	NIKOLIĆ DRAGOMIR MARIO BJELIŠI 6 Bar		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4725	1	1	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON	972	P2 134	/
4725	1	1	Stambeni prostor	1	P 108	Svojina NIKOLIĆ DRAGOMIR MARIO BJELIŠI 6 Bar
4725	1	1	Stambeni prostor	2	P1 108	Svojina NIKOLIĆ DRAGOMIR MARIO BJELIŠI 6 Bar
4725	1	1	Stambeni prostor	3	P2 108	Svojina NIKOLIĆ DRAGOMIR MARIO BJELIŠI 6 Bar

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4725	1			4	Dvorište	08/04/2022 11:30	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVČEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541
4725	1			5	Dvorište	08/04/2022 11:31	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1			6	Dvorište	08/04/2022 11:31	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	1	4	Stambeni prostor	15/10/2019 9:6	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVČEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541
4725	1	1	1	5	Stambeni prostor	15/10/2019 9:8	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	1	6	Stambeni prostor	15/10/2019 9:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	2	4	Stambeni prostor	15/10/2019 9:6	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVČEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541
4725	1	1	2	5	Stambeni prostor	08/04/2022 11:31	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	2	6	Stambeni prostor	15/10/2019 9:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	3	4	Stambeni prostor	15/10/2019 9:6	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVČEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541
4725	1	1	3	5	Stambeni prostor	15/10/2019 9:8	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1	3	6	Stambeni prostor	15/10/2019 9:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1		4	Porodična stambena zgrada	15/10/2019 9:6	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVČEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4725	1	1		5	Porodična stambena zgrada	15/10/2019 9:8	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	1	1		6	Porodična stambena zgrada	15/10/2019 9:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	2			4	Neplodna zemljišta	08/04/2022 11:30	Hipoteka U IZNOSU DO 100.000,00 E, UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019. UGOVOR O GOTOVINSKOM KREDITU BR. 02-9/1 OD 27.09.2019.GOD. BR.02-400-1800709.7 OD 30.09.2019. OTPLATA KREDITA U ROKU OD 120 MJESECI, U KORIST LOVCEN BANKA AD PODGORICA, BUL.DŽORDŽA VAŠINGTONA 56/1, PIB. 02829541
4725	2			5	Neplodna zemljišta	08/04/2022 11:31	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.
4725	2			6	Neplodna zemljišta	08/04/2022 11:32	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA. UZZ BR.657/2019 OD 03.10.2019.

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



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-dj-1650/2023

Datum: 19.09.2023.



Katastarska opština: NOVI BAR

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10,13

Parcele: 4725/1, 4725/2, 4726

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

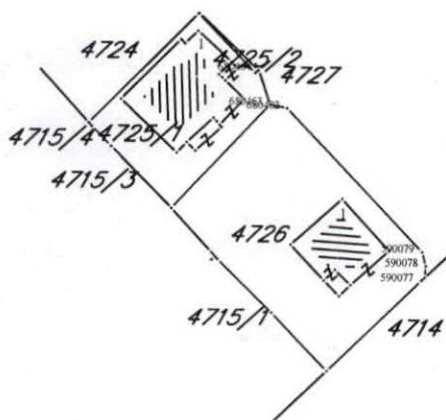


4
663
100
000
165
9

4
663
100
000
165
9

4
663
000
000
165
9

4
663
000
000
165
9



4
662
900
000
165
9

4
662
900
000
165
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice: