


## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje  Broj: 07-014/23-76/4  Datum: 20.03.2023. godine	 Crna Gora O P Š T I N A B A R
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu <b>Mishustin Alexeya</b> , za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave («Sl. list CG», broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), <b>DUP-a »Zeleni pojas«</b> («Sl.list CG«-opštinski propisi br. 25/11), izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	<p>Za <b>rekonstrukciju</b> postojećeg objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 58, u bloku 2</b> u zahvatu <b>DUP-a »Zeleni pojas«</b>. Predmetnu urbanističku parcelu čine katastarska parcela br. <b>825/180</b> i djelovi katastarskih parcela br. 825/155 i 825/1 <b>KO Šušanj</b>. Dio katastarske parcele br. 825/1 ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.</p> <p>Postojeći objekat se rekonstruiše odnosno ruši, u zavisnosti od projekta konstrukcije, a na njegovom mjestu gradi novi. Ukoliko se postojeći objekat ruši, vlasnik objekta, shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnosi prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).</p> <p>Ukoliko se postojeći objekat ne ruši, u <b>idejnom rješenju urbanističke parcele i objekta dokumentovati rješenja na osnovu kojih je sagrađen postojeći objekat.</b></p> <p><b>Napomena:</b> Uvidom u grafički prilog DUP-a, karta 13 "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije", konstatovano je da u sastav urbanističke parcele ulaze djelovi katastarskih parcela br. 825/118, 10825/43 i 825/1. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa u sastav predmetne urbanističke parcele ulaze katastarska parcela br. 825/180 i djelovi katastarskih parcela br. 825/155 i 825/1 <b>KO Šušanj</b>. <u>Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar.</u></p> <p>Uvidom u list nepokretnosti br. 1555, za <b>KO Šušanj</b>, konstatovano je da je katastarska parcela br. 825/180 u suvlasništvu <b>Mishustin Anatolij Alexeja</b> i <b>Kornilova Vladimirovne Zaline</b>. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa drugim suvlasnikom.</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b><u>Mishustin Anatolij Alexey</u></b>



6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>
	<p>Prema izvodu iz DUP-a »Zeleni pojas«, grafički prilog karta br. 05 »Stanje fizičkih struktura i namjene površina«, na predmetnoj lokaciji izgrađena su dva prizemna objekta.</p> <p>U listu nepokretnosti br. 1555 za KO Šušanj, od 14.02.2023. godine, na katastarskoj parceli br. <b>825/180</b> upisano je dvorište površine 69m<sup>2</sup> i dva objekta: zgrada br. 1 - zgrada za odmor (vikendica) površine 49m<sup>2</sup> i zgrada br. 2 - zgrada za odmor (vikendica) površine 22m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Mishustin Anatolij Alexey (obim prava ½) i Kornilova Vladimirovna Zalina (obim prava ½).</p> <p>Uvidom u katastarsku evidenciju dostupnu na zvaničnom sajtu Uprave za katastar i državnu imovinu CG, dana 16.02.2023. godine, utvrđeno je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u listu nepokretnosti br. 1915 za KO Šušanj, na katastarskoj parceli br. <b>825/155</b> upisano je dvorište površine 79m<sup>2</sup> i zgrada za odmor (vikendica) površine 121m<sup>2</sup>. Na kat. parceli u rubrici <i>Podaci o teretima i ograničenjima</i> upisana je <u>zabilješka objekta koji nije izgrađen u skladu sa zakonom</u>. Katastarska parcela je u vlasništvu Solina Natalie;</li> <li>- u listu nepokretnosti br. 3400 za KO Šušanj, na katastarskoj parceli br. <b>825/1</b> upisani su nekategorisani putevi 6107m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja. Kat. parcela je u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Bar.</li> </ul> <p><b>Napomena:</b> Uvidom u službene evidencije ovog Sekretarijata utvrđeno je postojanje dva zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na katastarskoj parceli br. <u>825/180 KO Šušanj</u>, broj UPI 07-041/22-389 od 01.11.2022. godine, na ime Shmurygina Tatiana, i broj UPI 07-041/22-447 od 12.12.2022. godine, na ime Mishustin Alexey i Kornilova Zalina.</p> <p><b><u>Napominje se da je, prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, neophodno prethodno završiti postupak legalizacije objekata na lokaciji, u skladu sa smjernicama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23). Da bi se odobrila rekonstrukcija predmetnih objekata neophodno je da isti budu legalni.</u></b></p> <p><b><u>Ukoliko se predmetni objekat ruši i na njegovom mjestu gradi novi, potrebno je da prethodno vlasnik istog odustane od zahtjeva za legalizaciju kako predmet više ne bi bio u procesu.</u></b></p>
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p><b><u>Stanovanje male gustine (SMG)</u></b></p> <p>Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. Detaljna namjena površina određena je ovim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana u grafičkom prilogu broj 5.</p> <p>U okviru porodničnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih stanovanju. Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravlje i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u stambenim objektima, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata.</p> <p><b>Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (»Službeni list CG» br. 36/18)</b> definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata</p>



za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

## 7.2. **Pravila parcelacije:**

Granice pojedinačnih urbanističkih parcela nijesu određene koordinatama prelomnih tačaka, već se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja zbog deformacija digitalnog plana. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Lokacija u skladu sa ovim planskim dokumentom može biti jedna ili više vlasničkih urbanističkih parcela, ali i dio vlasničke urbanističke parcele.

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika predviđeno je da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG" broj 29/07 i "Službeni list CG" broj 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Bar, u skladu sa članom 141 Zakona kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Članom 237 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanju za nedostajući dio urbanističke parcele. Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**Napomena:** Prije podnošenja prijave građenja objekta potrebno je da se riješe imovinsko pravni odnosi za zemljište u cijelosti, na kojem se izvode predmetni radovi.

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

Utvrđeno u svemu prema izvodu iz DUP-a »Zeleni pojas«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova, Urbanističko tehničkim uslovima i smjernicama za izgradnju objekata iz predmetnog plana.

Horizontalni gabariti objekata stanovanja malih gustina se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele.



Regulaciona linija u ovom dokumentu je linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

### **Građevinska linija**

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

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

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

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,0m, odnosno 1m ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže sobne otvore, i manjoj, uz saglasnost susjeda;
- ukoliko je rastojanje između objekata 4m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija;
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...);
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

#### **7.4. Uslovi za tretman postojećih objekata:**

Postojeći objekti koji se ne nalaze u cjelini unutar planirane regulacione linije, zadržavaju se u postojećim gabaritima do trenutka privođenja zemljišta planom definisanoj namjeni. Do tada se mogu dozvoliti samo radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

Postojeći objekti koji se ne nalaze u cjelini unutar planirane građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju, odnosno saobraćajnicu, na parcelama na kojima su već premašeni planirani indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti ili maksimalna spratnosti zadržavaju se u postojećim gabaritima i izvedenoj formi, bez mogućnosti rekonstrukcije, dogradnje ili adaptacije potkrovlja.

Postojeći objekti koji se ne nalaze u cjelini unutar planirane građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju, odnosno saobraćajnicu, a da planirani indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti ili spratnost nijesu premašeni, mogu se rekonstruisati uz poštovanje svih planom zadatih uslova.





izgradnja objekata u skladu s planiranim namjenama, zaštićenost i izgrađenost i planirano maksimalne spratnosti objekta.

Podzemne etaže koje obuhvataju manje od 80% urbanističke parcele i ne ugrožavaju susjedne parcele i objekte se zadržavaju.

Na postojećim objektima koji se nalaze u okviru planiranih građevinskih linija na parcelama na kojima je koeficijent izgrađenosti veći od planom predviđenog, mogu se izvoditi radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

Postojeći objekti koji se nalaze na parcelama za koje je premašen planom definisani koeficijent zauzetosti ali ne koeficijent izgrađenosti i maksimalna spratnost, mogu se nadograditi do planom datog koeficijenta izgrađenosti i spratnosti.

Postojeći objekti koji se nalaze na parcelama na kojima nije premašen ni jedan planom utvrđen parametar mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim uslovima propisanim planskim dokumentom.

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim prema urbanističkim uslovima propisanim planskim dokumentom.

U postojećim stambenim objektima dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore (prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljstvo, zdravstvo i sport i ostale društvene djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja).

Prenamjena garaža u poslovne prostore navedenih namjena je moguća ako je u okviru parcele obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta.

Postojeći objekti koji se nalaze na parcelama na kojima nije obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta prema kapacitetu, potrebno je da u okviru svoje parcele organizuju parking prostor.

8

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list CG«, br. 79/04), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list CG«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list CG«, br. 34/14).

Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (»Sl. list RCG«, br. 04/99).

Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštinim mjerama omogućiti odvijanje pješackog 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.



U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl.list SFRJ” br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

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).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Sl. list RCG«, br. 47/07) i podzakonskih akata koji proizilaze iz ovog zakona.

## 9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16 i 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, 53/14 i 37/18) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Ukoliko se na lokaciji nalaze pojedinačni primjerci i niz grupa maslina, obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%.

### **Zelene površine individualnog stanovanja**

Ovaj oblik zelenila ovdje je mahom "kostruisani" vrt koji u svom sastavu ima terase i stepenice. Ove zelene površine, koje zauzimaju najveću površinu plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta, gdje površina pod zelenilom ne smije biti manja od 20 %.

- Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom, sa kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom zgrade.
- Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnjih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece,



mjesto za roštilj, česmu, bazen...

- Čitav prostor dvorišta, ako je moguće, treba da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.
- Pri samom projektovanju ovog oblika zelenila mora se razmišljati i o samom položaju parcele, njenom gradskom ili prigradskom karakteru, blizini saobraćajnice.

**Uređenje terena oko objekta, potporne zidove, terase** i slično treba realizovati na način da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. Potporne zidove veće visine izvoditi u kaskadama, s međusobnim rastojanjem od min 1,5 m, uz ozelenjavanje kaskada.

#### 11 **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

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.

#### 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 i lica sa invaliditetom («Sl.list CG», br. 48/13 i 44/15).

#### 13 **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

U skladu sa članom 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 05/14, 19/15 i 38/20). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i objekti za naplatu.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cistjerne za vodu, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i foto-naponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage do 10kW, na krovu osnovnog



odnosno drugog pomoćnog objekta.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slično.

U skladu sa članom 4 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom ili ako takvim planskim dokumentom za isti nisu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja pomoćnih objekata, ti uslovi su određeni odredbama ove Odluke.

#### **Uslovi iz plana**

Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način:

- parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde;
- ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m;
- visina ograde prema ulici može biti najviše 1,8m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm;
- ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice;
- ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

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**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti za investitora pribavlja vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama („Službeni list RCG“ br. 27/07, „Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju/rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31, stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Bar.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata (“Službeni list CG” broj 07/08).

16

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

##### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

##### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.





parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
	<p>U svemu prema izvodima iz DUP-a, izdatim od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih UT uslova.</p> <p>Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa ovim uslovima, važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih UT uslova.</p>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tehnička preporuka ze priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);</li><li>- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;</li><li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja;</li><li>- Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li></ul> <p>Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a.</p> <p>Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.</p>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>U svemu prema grafičkim izvodima iz DUP-a i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije izdatim od strane nadležne službe - d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar, a koji su sastavni dio ovih UT uslova.</p> <p>U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora pribavlja i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m 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.</p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<p>U svemu prema grafičkim izvodima iz DUP-a i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležne službe - Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, a koji su sastavni dio ovih UT uslova.</p> <p>U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direktorata za drumski saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima ("Službeni list CG" broj 82/20).</p>
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Elektronska komunikacija:</u></b></p> <p>Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:</p>



- 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.

**Web sajтови:**

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

**Uslovi za odlaganje čvrstog otpada:**

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Bar, sklapanjem Ugovora za odvoz i deponovanje komunalnog otpada, u skladu sa članom 34 stav 1 Zakona o komunalnim djelatnostima (»Sl. list CG« br. 55/16, 74/16, 02/18 i 66/19) i članu 34 i 36 stav 4 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Bar (»Sl. list CG - opštinski propisi« br. 51/19). Takođe, u skladu sa članom 34 stavom 5 Zakona o komunalnim djelatnostima korisnici komunalnih usluga su obavezni da obavijeste Društvo o svim promjenama kod nepokretnosti i privrednih subjekata, a koje mogu biti od uticaja na bazu podataka (promjena vlasnika nepokretnosti, promjena korisne površine nepokretnosti, registrovanje novog privrednog subjekta, prestanak rada i brisanje iz registra privrednog subjekta).

18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO- GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima terena; Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.</p>
----	---



Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izradi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

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

Oznake urbanističkih parcela	<b>UP 58 u bloku 2</b>
Površina urbanističke parcele	<b>151,98m<sup>2</sup></b>
Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,5</b> (površina osnove objekta 75,99 m <sup>2</sup> ) Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.
Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,0</b> Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>151,98m<sup>2</sup></b> Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja,



		<p>sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.</p> <p>Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.</p> <p>Objekti, po potrebi mogu imati podrumске prostorije. Površine podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.</p>
	<p>Maksimalna spratnost objekata</p>	<p>Vertikalni gabariti objekata stanovanja malih gustina se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju u skladu sa kapacitetom lokacije. Na nivou planskog dokumenta objekti mogu imati maksimalno četiri nadzemne i jednu podzemnu etažu.</p> <p>Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.</p> <p><u>Podzemne etaža</u> je podrum. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele.</p> <p><u>Nadzemne etaže</u> su suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje.</p> <p><u>Suteran</u> je nadzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterana poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.</p> <p><u>Prizemlje</u> je nadzemna etaža čija je maksimalna visina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;</li> <li>· za stambene prostore do 3.5 m;</li> <li>· za poslovne prostore do 4.5 m.</li> </ul> <p><u>Sprat</u> je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova.</p> <p><u>Potkrovlje</u> je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 120 cm.</p> <p><u>Tavan</u> je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.</p> <p><u>Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta.</u></p>





<p>Maksimalna visinska kota objekta</p>	<p>Visinska regulacija definisana je spratnošću objektata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima.  <b>Maksimalna visina objekata je 14m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova.</b>  <u>Kota prizemlja</u> određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;</li> <li>- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanisticke uslove prema iznijetom pristupu</li> <li>- za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.</li> </ul> <p><u>Visina nazitka potkrovne etaže</u> iznosi najviše 1.2m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju.</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.</p> <p><u>Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu:</u> stanovanje 1 - 1.2 PM po 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM na 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje - 10 PM na 1000 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.</li> <li>- <u>Za spoljnu obradu objekta-fasadu,</u> preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Boje fasada uskladiti sa projektovanom formom i ambijentom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolinih struktura.</li> <li>- <u>Krovove</u> objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.</li> <li>- Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.</li> </ul>



Različitim obradom izumjeriti namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbjedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Shodno Zakonu o efikasnom korišćenju energije („Službeni list CG“ broj 57/14, 03/15, 25/19) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 57/14) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 51/08, 34/11, 35/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranogf osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbevanja niskonaponskom strujom za



		rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Samostalna savjetnica I,</b> Maja Tišma, dipl.inž.arh.
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>Samostalna savjetnica I,</b> Maja Tišma, dipl.inž.arh.
24	<b>M.P.</b>	<b>potpis ovlaštenog službenog lica</b> 
25	<b>PRILOZI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Listovi nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> <li>- Tehnički uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Bar.</li> <li>- Saobraćajno – tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj br. UPI 14-341/23-120/1 od 08.03.2023. god.</li> </ul>	





Crna Gora  
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1  
Bar, Crna Gora  
tel: +382 30 301 475  
fax: +382 30 301 476  
email: prostor@bar.me  
www.bar.me

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Br: 07-014/23-76

Datum:23.02.2023.god

---

IZVOD IZ PLANA DUP „ZELENI POJAS”




**Samostalna savjetnica I,**  
Maja Tišma, dipl.inž.arh.

# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## STANJE FIZIČKIH STRUKTURA I NAMJENE POVRŠINA






### LEGENDA

 GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

#### FIZIČKE STRUKTURE

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  TERASA
-  GARAŽA
- P+n**      SPRATNOST OBJEKATA

#### NAMJENA POVRŠINA

-  OPŠTINSKO VLASNIŠTVO
-  VLASNIŠTVO JAVNIH PREDUZEĆA
-  POTOK
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  ŽELJEZNIČKA PRUGA



### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIKŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>STANJE FIZIČKIH STRUKTURA I NAMJENE POVRŠINA</b>	datum: <b>avgust, 2011.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Branislav Rakojević, dia</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>05</b>





# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

### LEGENDA

 GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

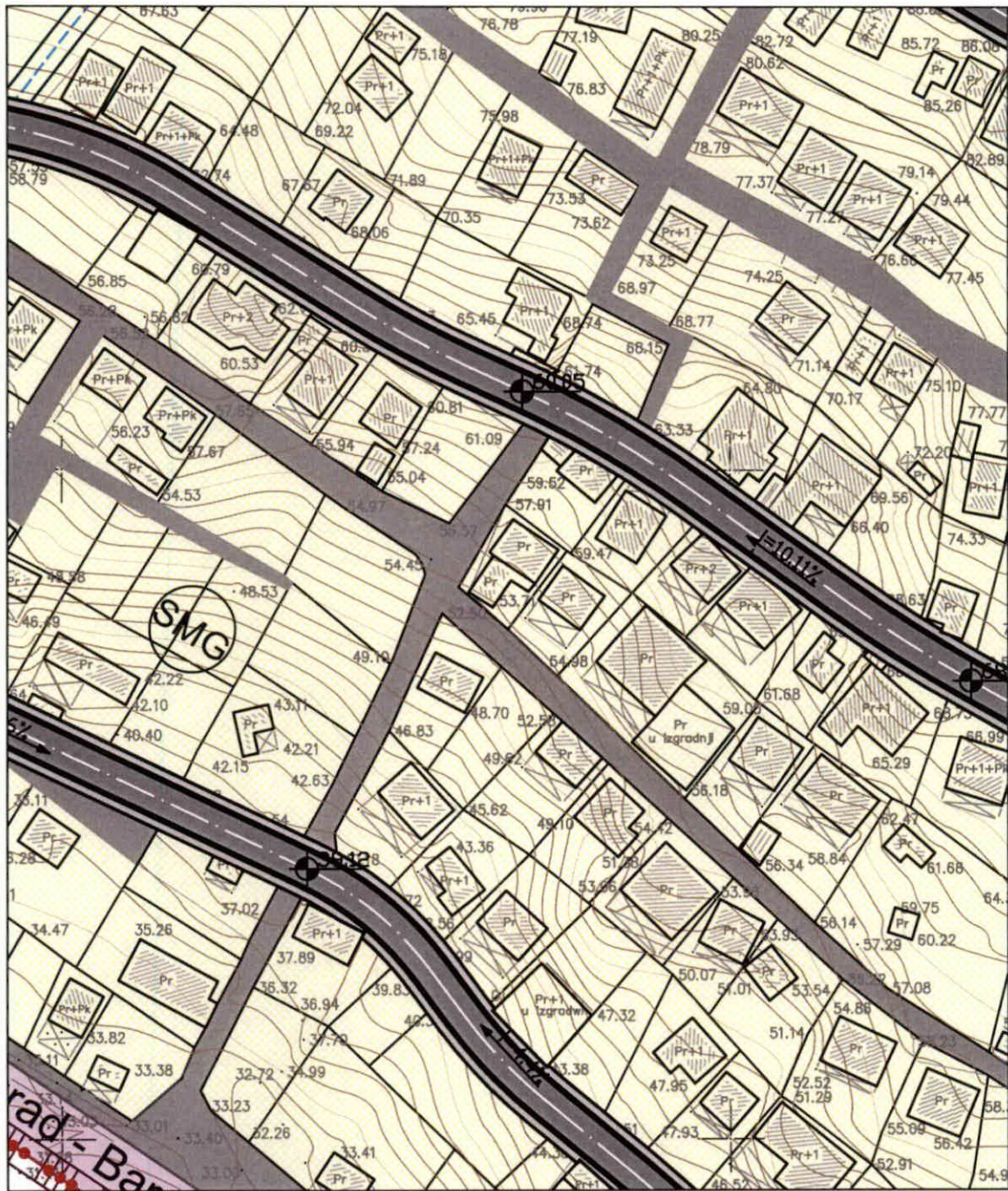
### NAMJENA POVRŠINA

-  SMG POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
-  SMG Z MJEŠOVITA NAMJENA ZELENILU I STANOVANJE MALIH GUSTINA
-  ZELENE POVRŠINE
-  POTOCI
-  KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PRISTUPNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  ZONA ZAŠTITE REZERVOARA
-  KORIDOR ŽELJEZNIČKE PRUGE
-  ŽELJEZNIČKA PRUGA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  REZERVOAR



### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIKŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	datum: <b>avgust, 2011.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Branislav Rakojević, dia</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>06</b>



# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

### LEGENDA

●●●●● GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

○——○ GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

#### PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

 ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

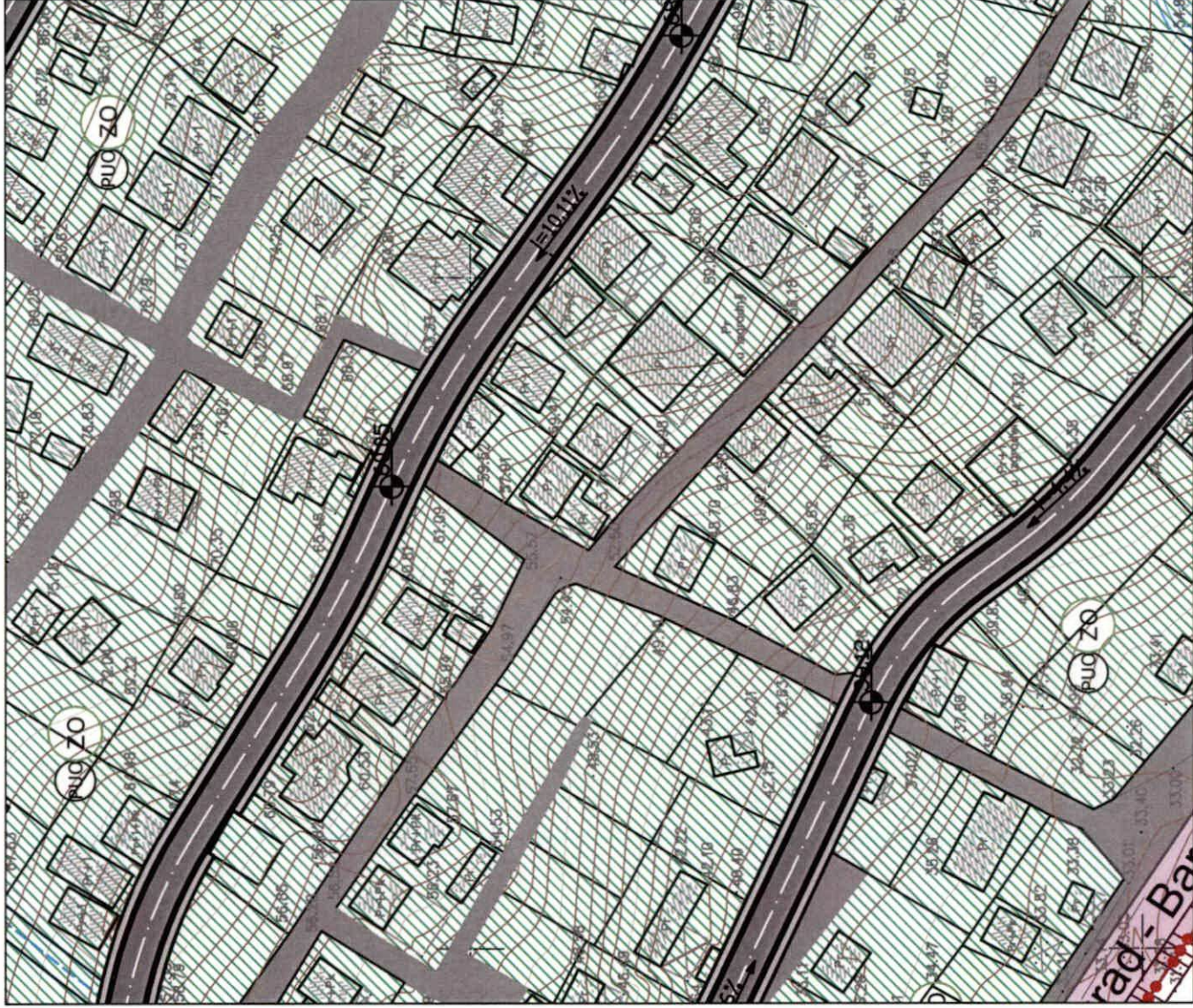
 ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

 ZAŠTITNI POJASEVI



### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	PLANING DOO NIKŠIĆ <small>društvo za planiranje i projektovanje</small>	
naziv karte:	PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	datum: avgust, 2011.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Ana Vukotić, dipa	razmjera karte: 1:1000
faza:	USVOJENO REŠENJE	redni broj: <b>07</b>



# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

 GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

### PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 KORIDOR ŽELJEZNIČKE PRUGE

 KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE

 PRISTUPNE POVRŠINE

 PJEŠAČKE POVRŠINE

 IVIČNJAK

 OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

 OZNAKA PRESJEKA TANGENTI

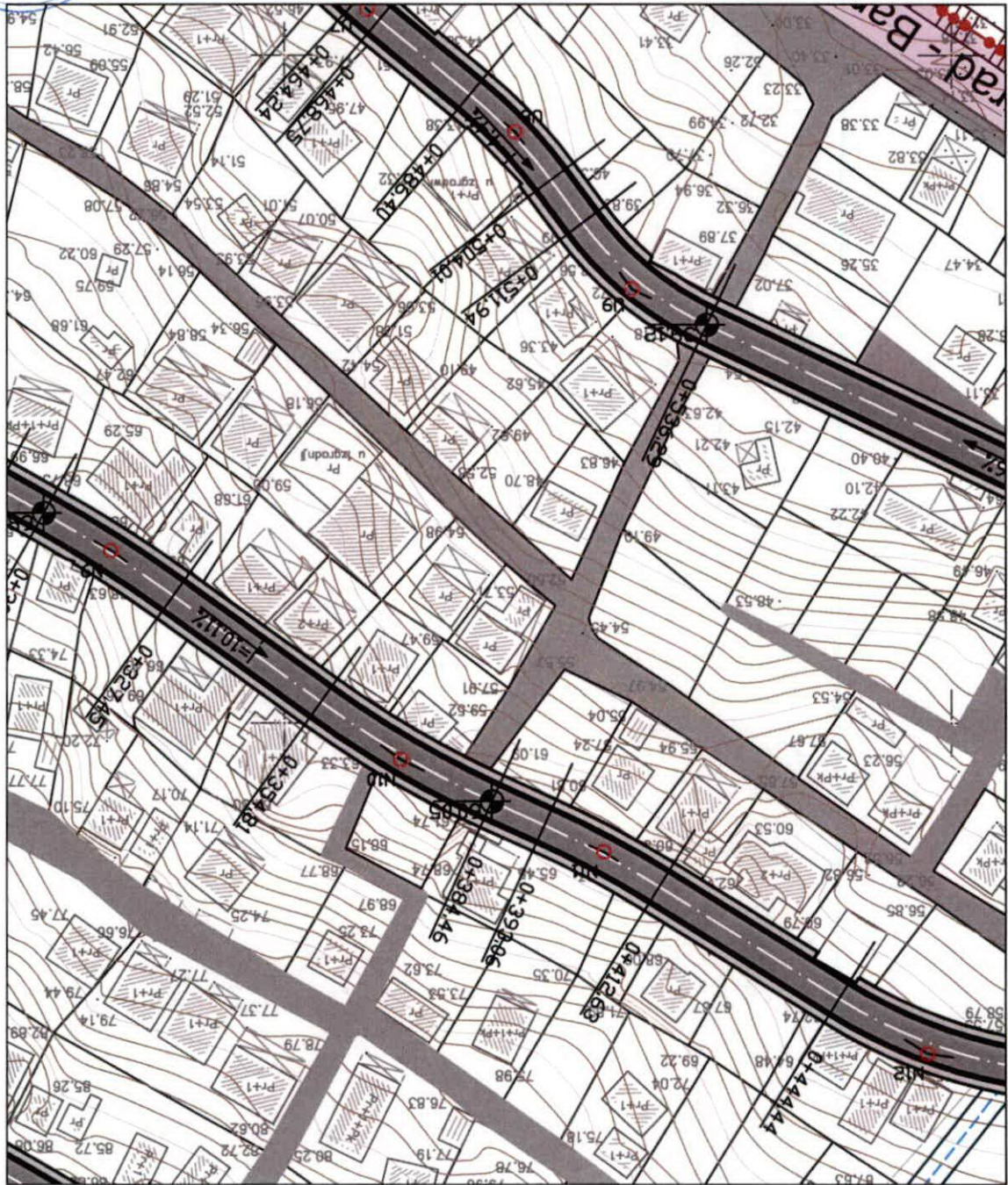
 OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA

 NAZIV SAOBRAĆAJNICE

### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"



naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIKŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2011.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Edvard Spahija, dig</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>08</b>



# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

●●●● GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

○—○ GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

### PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

----- PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRANT



REGULATOR PROTOKA

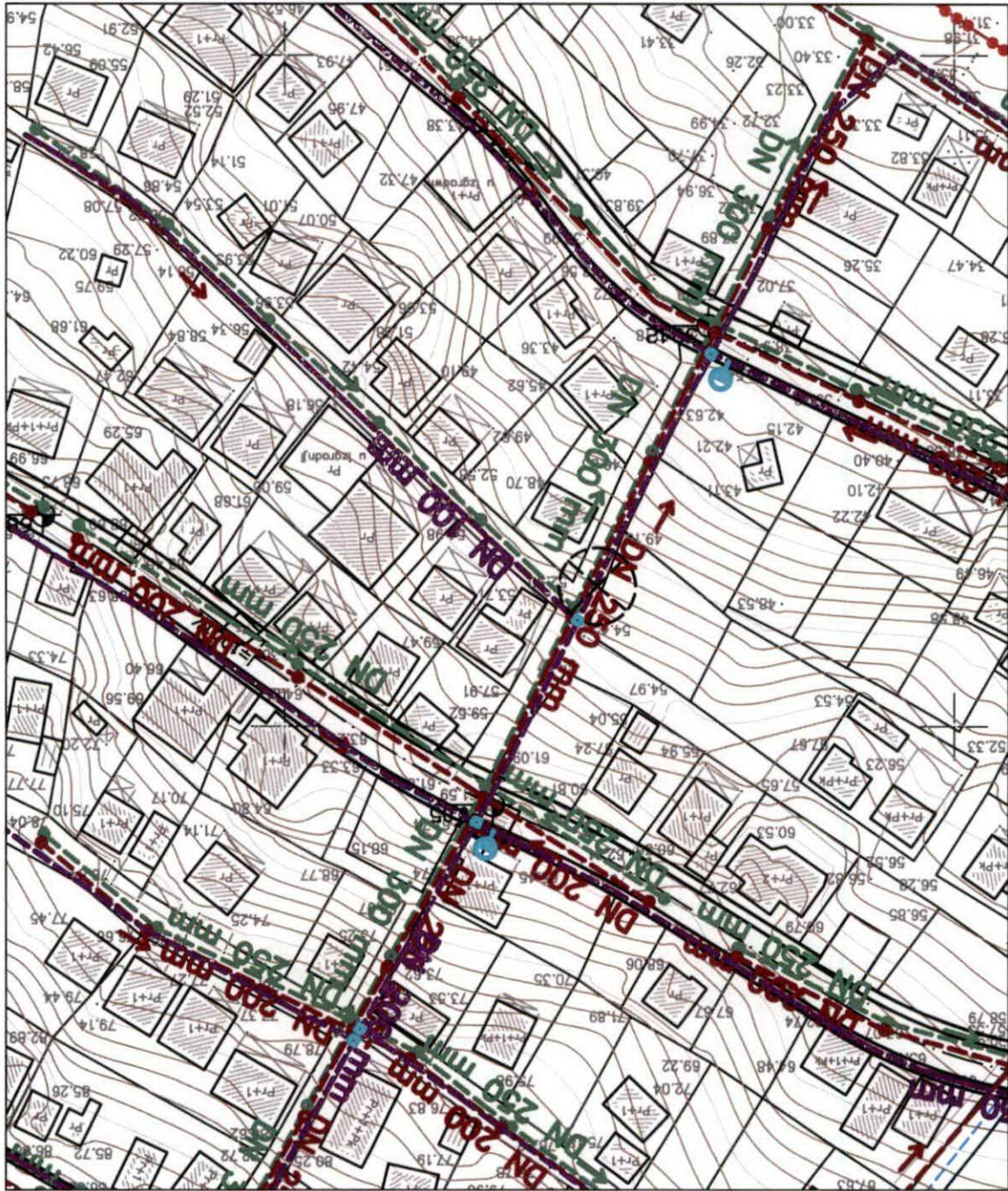
----- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

----- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"



naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIKŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2011.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Mira Papović, dig</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>10</b>












# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

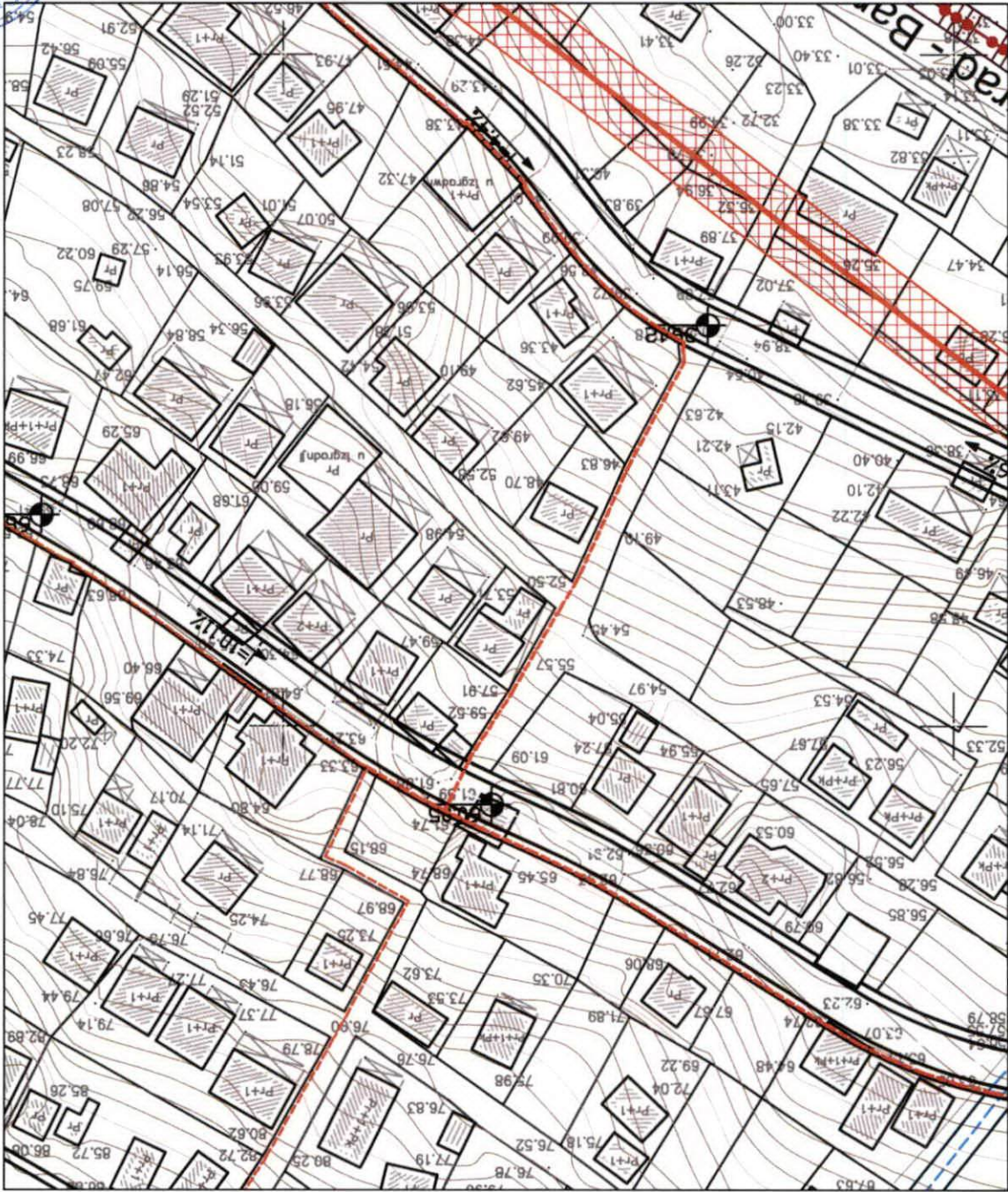
### STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

- NADZEMNI ELEKTROVOD 10 kV
-  KORIDOR NADZEMNOG ELEKTROVODA 10 kV
-  PODZEMNI ELEKTROVOD 10 kV
-  PODZEMNI ELEKTROVOD 10 kV NAKON IZMJEŠTANJA
-  PODZEMNI ELEKTROVOD 10 kV IZMJEŠTA SE
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA, VAN PLANA
- URBANISTIČKA PARCELA ZA TS



### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	datum: avgust, 2011.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Vladimir Durutović, die	razmjera karte: 1:1000
faza:	USVOJENO REŠENJE	redni broj: 11



# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

### LEGENDA

 GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

### STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

 POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA

 POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD

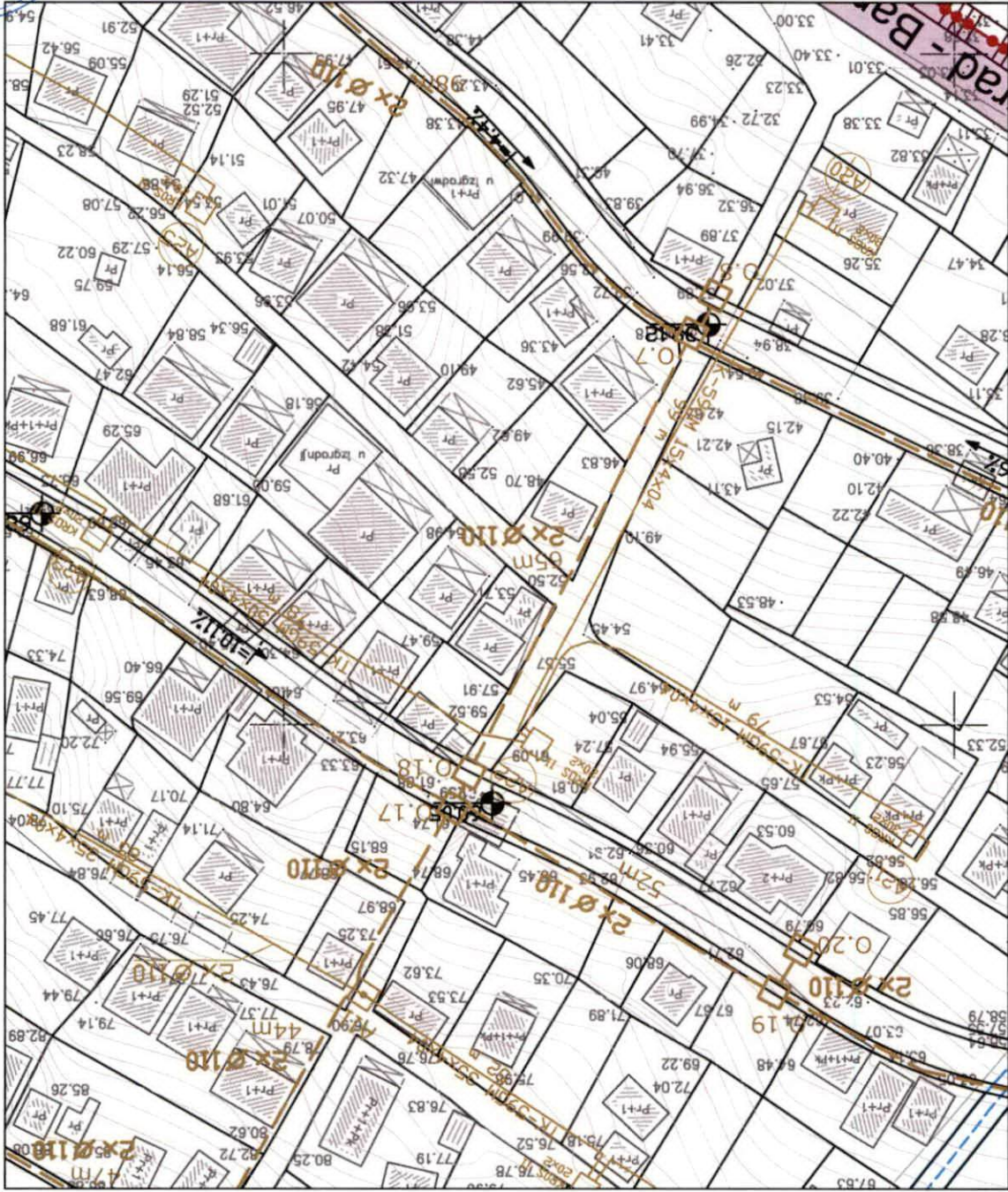
 PLANIRANA TK KANALIZACIJA

0.1,...35 BROJ PLANIRANOG TK OKNA



### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	<b>OPŠTINA BAR</b>	
obrađivač:	<b>PLANING DOO NIKŠIĆ</b> <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	<b>STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE</b>	datum: <b>avgust, 2011.</b>
odgovorni planer: planer:	<b>Mirjana Nikolić, dpp</b> <b>Dragica Vujičić, die</b>	razmjera karte: <b>1:1000</b>
faza:	<b>USVOJENO REŠENJE</b>	redni broj: <b>12</b>



# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

### LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 825/205 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA

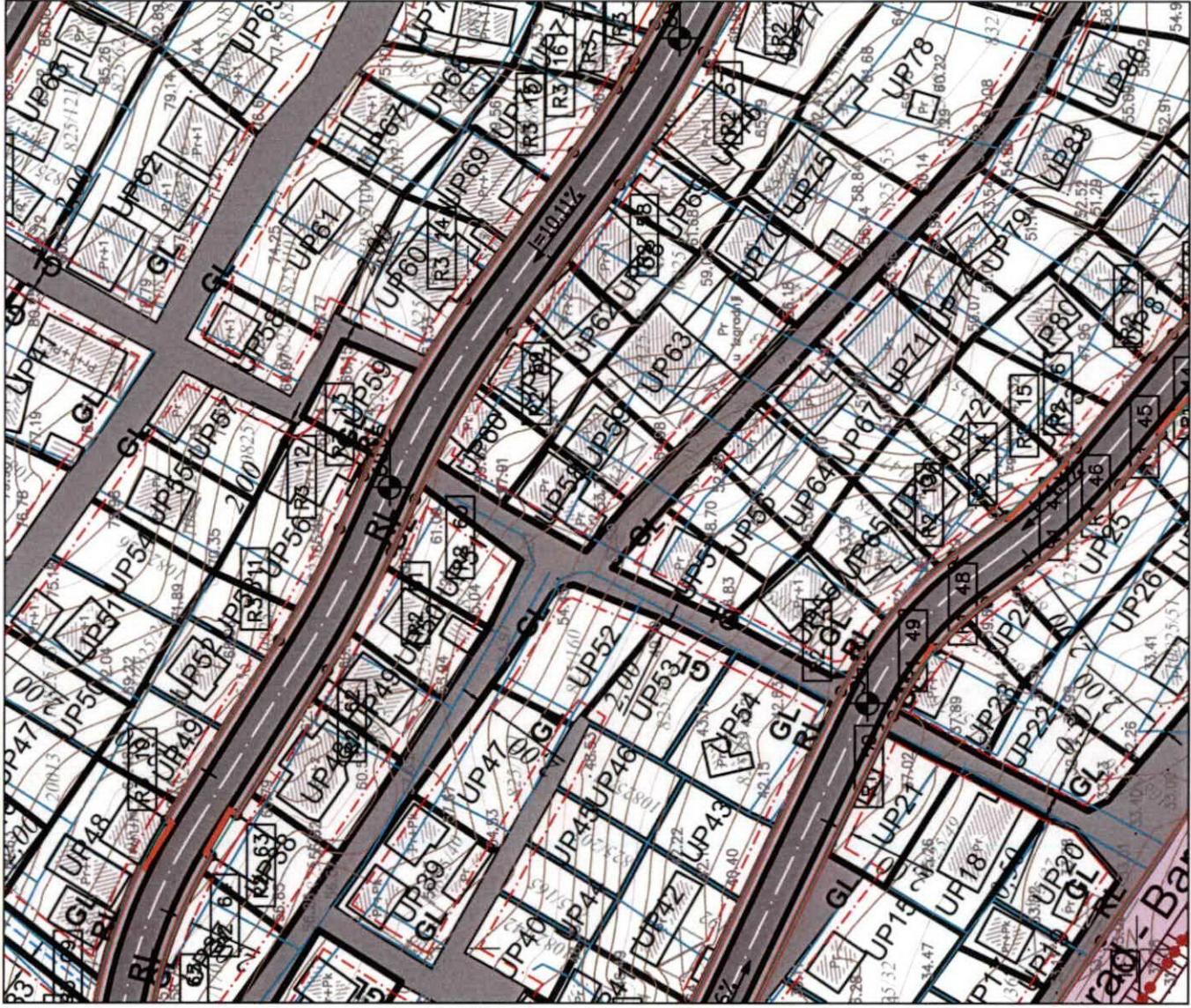


### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	datum: avgust, 2011.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Branislav Rakojević, dia	razmjera karte: 1:1000
faza:	USVOJENO REŠENJE	redni broj: 13

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA REGULACIONE LINIJE U BLOKU 2			55	6589791.591	4664230.373
			56	6589747.522	4664257.157
BROJ TAČKE	X	Y	57	6589734.145	4664264.767
01	6589428.594	4664373.354	58	6589714.246	4664277.405
02	6589445.932	4664362.904	59	6589692.028	4664293.386
03	6589446.707	4664364.189	60	6589667.141	4664307.793
04	6589484.336	4664341.509	61	6589659.307	4664311.347
05	6589494.436	4664334.582	62	6589641.573	4664320.833
06	6589508.842	4664323.488	63	6589619.958	4664334.277
07	6589516.298	4664317.746	64	6589613.833	4664338.08
08	6589529.695	4664307.428	65	6589587.635	4664347.532
09	6589537.78	4664300.867	66	6589578.061	4664348.96
10	6589546.604	4664293.324	67	6589530.143	4664375.123
11	6589578.876	4664272.412	68	6589515.393	4664391.741
12	6589638.511	4664244.145	69	6589504.933	4664404.353
13	6589658.755	4664227.565	70	6589488.628	4664424.409
14	6589664.787	4664219.533	71	6589465.172	4664439.369
15	6589672.719	4664211.087	72	6589461.396	4664434.315
16	6589674.896	4664209.178	73	6589456.234	4664429.153
17	6589688.45	4664197.877	74	6589444.024	4664419.975
18	6589691.988	4664194.79	75	6589440.665	4664416.681
19	6589714.016	4664174.675	76	6589431.508	4664404.929
20	6589727.629	4664164.315	77	6589427.819	4664395.799
21	6589820.016	4664106.292	78	6589427.639	4664391.164
22	6589854.751	4664085.788			
23	6589857.242	4664084.27			
24	6589869.746	4664076.409			
25	6589875.703	4664072.369			
26	6589884.084	4664066.254			
27	6589889.755	4664062.42			
28	6589903.696	4664053.861			
29	6589954.525	4664023.229			
30	6589959.187	4664020.419			
31	6589983.729	4664005.629			
32	6590035.986	4663986.534			
33	6590037.838	4663986.555			
34	6590042.352	4663991.876			
35	6590041.395	4663995.155			
36	6590037.916	4664001.86			
37	6590030.701	4664031.03			
38	6590030.643	4664056.612			
39	6590030.633	4664057.575			
40	6590030.633	4664061.069			
41	6590033.518	4664075.928			
42	6590032.433	4664083.427			
43	6590009.122	4664112.657			
44	6589989.228	4664121.457			
45	6589981.01	4664120.924			
46	6589969.173	4664123.363			
47	6589959.495	4664127.584			
48	6589945.936	4664134.727			
49	6589883.148	4664173.954			
50	6589851.086	4664194.529			
51	6589844.092	4664198.89			
52	6589838.647	4664202.11			
53	6589822.271	4664211.686			
54	6589808.42	4664219.992			







# Detaljni urbanistički plan "ZELENI POJAS"

## PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

### LEGENDA


-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

### SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 825/205 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GL GRAĐEVINSKA LINIJA
-  RL REGULACIONA LINIJA
-  OBJEKTI U KORIDORU PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA



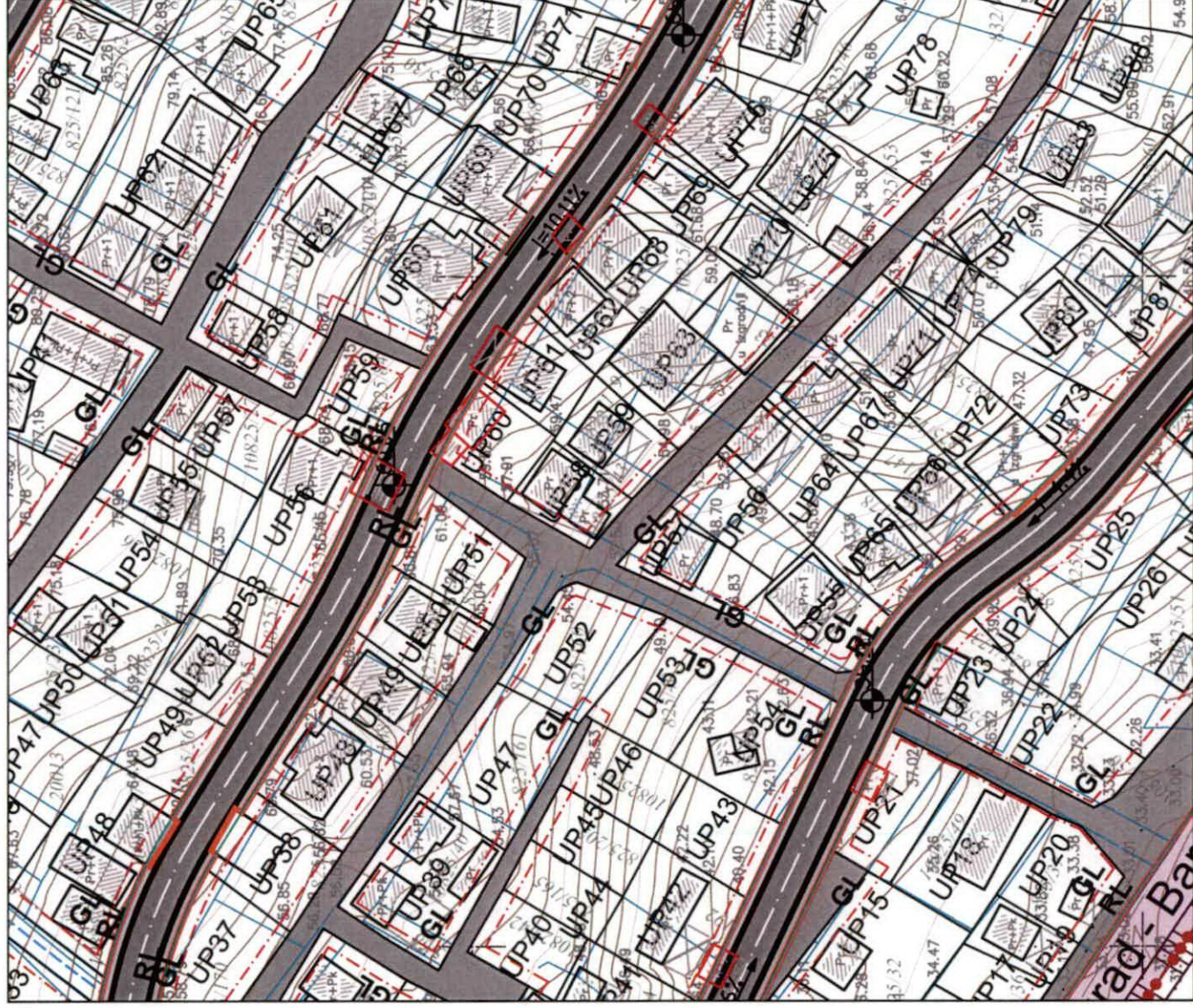
### Detaljni urbanistički plan "Zeleni pojas"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	PLANING DOO NIKŠIĆ <i>društvo za planiranje i projektovanje</i>	
naziv karte:	PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	datum: avgust, 2011.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Branislav Rakojević, dia	razmjera karte: 1:1000
faza:	USVOJENO REŠENJE	redni broj: 14



OZNAKA BLOKA	OZNAKA UP	POVRŠINA URBANIST. PARC. (m <sup>2</sup> )	IZ	POVRŠINA OSNOVE OBJ. (m <sup>2</sup> )	II	BRUTO GRADEVIN. POV.(m <sup>2</sup> )
2	1	583.01	0.50	291.50	1.00	583.01
	2	328.13	0.50	164.06	1.00	328.13
	3	335.26	0.50	167.63	1.00	335.26
	4	279.23	0.50	139.69	1.00	279.23
	5	445.31	0.50	222.65	1.00	445.31
	6	175.36	0.50	87.68	1.00	175.36
	7	223.97	0.50	111.98	1.00	223.97
	8	204.84	0.50	102.42	1.00	204.84
	9	208.21	0.50	104.10	1.00	208.21
	10	121.69	0.50	60.84	1.00	121.69
	11	118.65	0.50	59.32	1.00	118.65
	12	182.47	0.50	91.23	1.00	182.47
	13	196.96	0.50	98.48	1.00	196.96
	14	196.97	0.50	98.48	1.00	196.97
	15	100.41	0.50	50.20	1.00	100.41
	16	100.26	0.50	55.13	1.00	100.26
	17	231.94	0.50	115.97	1.00	231.94
	18	178.02	0.50	89.01	1.00	178.02
	19	145.52	0.50	72.76	1.00	145.52
	20	189.15	0.50	94.57	1.00	189.15
	21	149.43	0.50	74.21	1.00	149.43
	22	254.20	0.50	127.10	1.00	254.20
	23	233.12	0.50	116.56	1.00	233.12
	24	189.66	0.50	94.83	1.00	189.66
	25	237.84	0.50	118.92	1.00	237.84
	26	300.59	0.50	150.29	1.00	300.59
	27	245.05	0.50	122.52	1.00	245.05
	28	207.84	0.50	103.92	1.00	207.84
	29	171.88	0.50	85.94	1.00	171.88
	30	185.09	0.50	92.54	1.00	185.09
	31	343.38	0.50	171.69	1.00	343.38
	32	1053.74	0.50	526.87	1.00	1053.74
	33	920.98	0.50	460.49	1.00	920.98
	34	556.73	0.50	278.36	1.00	556.73
	35	195.23	0.50	97.61	1.00	195.23
	36	386.77	0.50	193.38	1.00	386.77
	37	302.75	0.50	151.37	1.00	302.75
	38	222.43	0.50	111.21	1.00	222.43
	39	344.34	0.50	172.17	1.00	344.34
	40	158.65	0.50	79.32	1.00	158.65
	41	215.40	0.50	107.70	1.00	215.40
	42	291.78	0.50	145.89	1.00	291.78
	43	186.67	0.50	93.33	1.00	186.67
	44	132.33	0.50	66.16	1.00	132.33
	45	152.22	0.50	76.11	1.00	152.22
	46	181.46	0.50	90.73	1.00	181.46
	47	308.68	0.50	154.34	1.00	308.68
	48	273.78	0.50	136.89	1.00	273.78
	49	185.86	0.50	92.93	1.00	185.86
	50	206.03	0.50	103.01	1.00	206.03
	51	220.47	0.50	110.23	1.00	220.47
	52	285.24	0.50	142.12	1.00	285.24
	53	248.37	0.50	124.18	1.00	248.37
	54	361.92	0.50	180.96	1.00	361.92
	55	236.17	0.50	118.08	1.00	236.17
	56	176.83	0.50	88.41	1.00	176.83
	57	185.95	0.50	92.97	1.00	185.95
	58	151.98	0.50	75.99	1.00	151.98
	59	169.03	0.50	84.51	1.00	169.03
	60	163.87	0.50	81.93	1.00	163.87





Org.jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	07-014/23-76		



Crna Gora  
Uprava za katastar i državnu imovinu  
Područna jedinica Bar

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

Broj: 460-dj-216/2023

14.02.2023. godine

**SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA  
BAR**

**Arh. Maja Tišma, dipl.inž.**

Veza zahtjev broj: 07-014/23-76/2 od 08.02.2023.god.

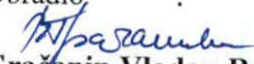
Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za kat.parcelu broj **825/180 KO Šušanj**, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- Kopija plana
- List nepokretnosti

Obradio :

  
Gračanin Vladan Bsc.Geodezije



Ovlašćeno službeno lice:

  
Vesna Kičović, dipl.ing.Geod.



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
664
500
005
685
9

4
664
500
589
750
9



4
664
250
005
685
9

4
664
250
589
750
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*B. Perambur*



Ovjerava  
Službeno lice:

*B. Perambur*

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-919-3146/2023  
Datum: 14.02.2023.  
KO: ŠUŠANJ

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 1555 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
825	180		4 14	10/09/2015	MRČELE	Dvorište KUPOVINA		69	0.00
825	180	1	4 14	10/09/2015	MRČELE	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		49	0.00
825	180	2	4 14	10/09/2015	MRČELE	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		22	0.00
								140	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
6010000106065 A3166794	MISHUSTIN ANATOLIJ ALEXEJ Kolstrestrasse 4, 52224,Stolberg NJEMAČKA A3166794		Susvojina 1/2
6010000106064 75 9668563	KORNILOVA VLADIMIROVNA ZALINA Kolstrestrasse 4, 52224,Stolberg NJEMAČKA 75 9668563		Susvojina 1/2

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.02.2023 09:53

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Datum: 08.02.2023 09:53

KO: ŠUŠANJ

## LIST NEPOKRETNOSTI 3400 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
825/1			17.04.2014	ŠUŠANJ	Nekategorisani putevi	6107	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- CRNA GORA - *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BAR *	Raspolaganje	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.02.2023 09:52

PODRUČNA JEDINICA  
BARDatum: 08.02.2023 09:52  
KO: ŠUŠANJ**LIST NEPOKRETNOSTI 1915 - PREPIS**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
825/155	1	4 14	04.02.2022	MRČELE	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	79	0.00
825/155		4 14	04.02.2022	MRČELE	Dvorište KUPOVINA	121	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SOLINA NATALIA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
825/155	1	Zgrada za odmor(vikendica) GRADENJE	987	PRIZEMNA ZGRADA SA POTKROVLJEM 79	
825/155	1	Stambeni prostor GRADENJE	1	Prizemlje 67	Svojina 1/1 SOLINA NATALIA *
825/155	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	Potkrovlje-mansarda 62	Svojina 1/1 SOLINA NATALIA *

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

825/155	1	2	1	Stambeni prostor	04.02.2022	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom /
825/155	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)	04.02.2022	Zabilježba objekta koji nije izgradjen u skladu sa zakonom /



## 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 50m<sup>2</sup>.
- 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 predvidijeti 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) predvidijeti 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.

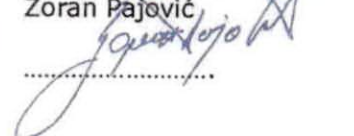
**II) Projekat uređenja**

- 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




Izvršni direktor,  
Zoran Pajović





Primljeno	10.03.2023.		
Org. ind.	Br.	Prilog	Vrijednost
07-014/23-76			

Broj: UPI 14-341/23-120/1

Bar, 08.03.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20,140/22), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe rekonstrukcije postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP58, u bloku „2“, u zahvatu DUP-a „Zeleni pojas“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), opština Bar, pri čemu predmetnu urbanističku parcelu čine katastarska parcela broj 825/180 i djelovi katastarskih parcela broj 825/155 i 825/1, KO Šušanj, opština Bar:

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

## O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar se obratio ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 07-014/23-76/3 od 23.02.2023. godine, zavedenim u ovom Sekretarijatu, pod brojem UPI 14-341/23-120 od 24.02.2023. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe rekonstrukcije postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP58, u bloku „2“, u zahvatu DUP-a „Zeleni pojas“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), opština Bar, pri čemu predmetnu urbanističku parcelu čine katastarska parcela broj 825/180 i djelovi katastarskih parcela broj 825/155 i 825/1, KO Šušanj, opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, broj 07-014/23-76/3 od 23.02.2023. godine.

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

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

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo, 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.

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

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

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

**Obrađivač,**  
Milan Andrijašević



---



**V.D. Sekretara,**  
Andro Drecun



---

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

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

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