


## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje <hr/> Broj: <u>07-332/24-597/3</u> Datum: <u>14.08.2024. godine</u>	 <p style="text-align: center;">Crna Gora O P Š T I N A B A R</p>
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu <b>Orlandić Slavka</b> , iz Bara, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 12/24 i 73/24), <b>DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune</b> (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 82/23), izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	Za <b>građenje novog objekta</b> na urbanističkoj parceli <b>UP 36, blok 5 u zoni "C"</b> , u zahvatu <b>DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune</b> (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 82/23). U sastav predmetne urbanističke parcele ulazi katastarska parcel br. <b>4706/2</b> i djelovi katastarskih parcela br. 4706/1 i 6455/4 <b>KO Novi Bar</b> . <b>Napomena:</b> <u>Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar.</u>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b><u>Orlandić Slavko</u></b> , iz Bara
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Prema izvodima iz DUP-a »Topolica III« - izmjene i dopune, grafički prilozi: karta br. 06 »Analiza postojećeg stanja – postojeća namjena površina« i karta br. 07 »Analiza postojećeg stanja – postojeće parcele, objekti i spratnost objekata i oblici intervencija«, izdatim od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova, na predmetnoj lokaciji, čija je namjena površine stanovanja male gustine, izgrađen je objekat spratnosti P+1+M. Uvidom u tekstualni dio plana, Prilog 1 – Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja, utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 4706/2 izgrađen objekat, u planu označen kao objekat br. 7, ukupne BGP 367.02m <sup>2</sup> , površine prizemlja 122.34m <sup>2</sup> i spratnosti P+1+M.	



Oznaka u planu, redni broj	Oznaka kat. Parcele KO Novi Bar	Površina kat. parcele	Površina prizemlja postojećeg objekta	BGP objekta	Postojeća spratnost
1	4692/5, 4692/6	3827.36	117.81	235.62	P+1
2,3,4,5,6	4695/1	1026.74	243.37+11.28+44.49+65.76+21.49 (386.38)	486.74+11.28+44.49+65.76+21.49 (629.75)	P+1, P, P, P, P
7	4706/2	580.35	122.34	367.02	P+1+M

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.

U listu nepokretnosti br. 1177 za KO Novi Bar, od 23.07.2024. godine, na katastarskoj parceli br. **4706/2** upisana je zgrada br. 1 – porodična stambena zgrada površine 95m<sup>2</sup> spratnosti P+1+Pk i dvorište površine 488m<sup>2</sup>. Na kat. parceli u rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima*, između ostalog, upisana je zabilježba da zgrada br. 1 **nema dozvolu**. Kao vlasnik upisana je Orlandić (Slavko) Iva.

Uvidom u katastarsku evidenciju dostupnu na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine CG, dana 14.08.2024. godine, utvrđeno je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 4315 za KO Novi Bar na katastarskoj parceli br. **4706/1** upisana je livada prve klase površine 277m<sup>2</sup>. Katastarska parcela je u vlasništvu Opštine Bar;
- u listu nepokretnosti br. 1154 za KO Novi Bar na katastarskoj parceli br. **6455/4** upisani su nekategorisani putevi površine 393m<sup>2</sup>. Katastarska parcela je u državnom vlasništvu, sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Bar.

**Napomena: Ukoliko se postojeći objekat ne uklanja, u idejnom rješenju urbanističke parcele i objekta dokumentovati rješenja na osnovu kojih je sagrađen postojeći objekat. Prije izvođenja bilo kakvih promjena na postojećem objektu, potrebno je da isti bude legalan u potpunim gabaritima.** Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, neophodno je prethodno završiti postupak legalizacije objekta 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).

Uvidom u službene evidencije ovog Sekretarijata utvrđeno je postojanje zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta) izgrađenog na katastarskoj parceli br. **4706/2** KO Novi Bar, broj 07-361/18-UPI-4104 od 09.07.2018. godine, na ime Edin Šutković. Postupak odlučivanja po zahtjevu je u toku.

**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.** Vlasnik objekata, shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da podnese prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektima (list nepokretnosti).

## 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.

**Prilikom izrade tehničke dokumentacije voditi računa da 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).**

Tabela 1. Planirani kapaciteti po urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III" u Opštini Bar

Broj UP	Površina a UP	Namjena	Površina prizem. postoj. objekta	BGP postoj. objekta	Max. indeks zauzetosti	Max. indeks izgrađeno sti	Max. površina pod objektom	Max. BGP	Maksim. spratnost	Planirani broj stamb. jedinica	Planirani broj poslov. prost.
<b>ZONA C</b>											
<b>Blok 5</b>											
UP36	747	Stanov. veće gustine SV	122.34	367.02	0.16	0.49			P+1+M		

## 7.2. Pravila parcelacije:

Urbanističke parcele su definisane u grafičkom prilogu br.09a Parcelacija, regulacije i nivelacija, kao i koordinatama prelomnih tačaka.

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 otstupanjima 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.

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

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.

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.

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



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

Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekta koji su međusobno 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.

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 i 43/19) 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 ovlaštena 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 ovlaštenog 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 »Topolica III« - izmjene i dopune, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova, Urbanističko tehničkim uslovima Opštim uslovima, iz predmetnog plana.

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.

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

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.





### **Građevinska linija**

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.

### **Odnos prema susjednim parcelama**

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. Ukoliko 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.

#### **7.4. Tretman postojećih objekata:**

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

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.

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

### **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, izvjava 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, vrte 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 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 objekata**

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 objekata**

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 godina. Ovim planskim dokumentom daje se mogućnost adaptacije svih objekata 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.

### **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.

### **Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju u smislu dogradnje ili nadgradnje i adaptaciju postojećih objekata na urbanističkim parcelama površine 350-800 m<sup>2</sup> – UP 13, UP 14, UP 15, UP 18, UP 19, UP 28, UP 29, UP 32, UP 35 i UP 36**

Izvedeni objekat na navedenim urbanističkim parcelama egzistira kao postojeći objekti različite arhitekture, različitih vertikalnih i horizontalnih gabarita. Ovim planom za ove objekte daju se sljedeći uslovi:

- Indeks zauzetosti je 0.4. Ukoliko površina urbanističke parcele dozvoljava da se postojeći objekat dogradi, površinu dogradnje provjeriti i dokazati kroz tehničku dokumentaciju. **Indeks zauzetosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine urbanističke parcele, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele**, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, **obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli u skladu sa normativima propisanim ovim planom, kako za postojeću tako i za planiranu BRGP.**
- Dogradnja objekta mora biti na propisanoj udaljenosti od susjedne urbanističke parcele, kao i na propisanoj udaljenosti od objekata na susjednoj urbanističkoj parceli, koji su definisani u tački 7.3. ovih UTU.
- Indeks izgrađenosti za navedene urbanističke parcele je 1.6. **Indeks izgrađenosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele**, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjednih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli.
- Minimalni procenat ozelenjenosti 30 %.

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, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list CG«, br. 79/04), Pravilnikom o izradi projekata geoloških istraživanja (»Sl. list CG«, br. 68/23), 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 i 44/18).

Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju



	<p>gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (»Sl. list RCG«, br. 04/99).</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 obezbeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštinim 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>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).</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 god. od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 god. od 0.32-0.40).</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> <p>Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (»Sl. list RCG«, br. 47/07 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koji proizilaze iz ovog zakona.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje i projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA, kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju.</p> <p>Da bi se obezbijedila stabilnost objekata, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. U skalu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja (»Sl. list RCG«, br. 68/23) izraditi <b>Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla</b>, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parameter za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1 NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.</li> <li>2. U skalu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja (»Sl. list RCG«, br. 68/23) izraditi <b>Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla</b>, kojim se detaljno određuju geomehantičke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehantički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno sleganje tla.</li> </ol>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p>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.</p> <p>Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu</p>





sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07 i „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), podnosi se zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, 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

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.

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

#### **Minimalni procenat ozelenjenosti 30 %.**

Slobodne prostore između objekata i parcele, rješavati pažljivo, uz primjenu materijala koji su primjereni primorskom podneblju.

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.

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

#### 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 zelenila. 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 provjetravanje (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
- na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou 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 zahtijevima 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.
<b>11</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	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).
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slično.</p> <p>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</p>

	<p>planski document sa detaljnom urbanističkom razradom ili <u>ako takvim planskim dokumentom za isti nisu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja pomoćnih objekata</u>, ti uslovi su određeni odredbama ove Odluke.</p> <p><u>Uslovi iz plana:</u></p> <p>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 ograde mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala</p>
14	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p style="text-align: center;">/</p>
15	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>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, 48/15, 52/16, 02/17, 80/17 i 84/18). 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 – uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama) i 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.</p> <p>Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru (“Službeni list CG” broj 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.</p> <p>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 i 14/16).</p>
16	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p><b>Za objekat:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:</b></p> <p>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</p>





	<p>prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.</p> <p><b>Za građenje na dijelu urbanističke parcele:</b>          Članom 237 važećeg zakona je predviđeno 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 za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.</p> <p>Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.</p> <p>Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.</p> <p>Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.</p> <p>Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.</p> <p>Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.</p>
17	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p> <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.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <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.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b></p> <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 Uprave za saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima ("Službeni list CG" broj 82/20).</p> <p><u>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.</u></p> <p>U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.</p> <p>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.</p> <p>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, javnu i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršice 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.</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata («Sl. list CG», br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima («Sl. list CG», br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, («Sl. list CG», br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.</li> </ul> <p><b><u>Web sajtovi:</u></b></p> <p>- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a></p>



	<p>- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresa web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p> <p><b><u>Uslovi za odlaganje čvrstog otpada:</u></b> 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, prestank rada i brisanje iz registra privrednog subjekta).</p>
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>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 geomehničkim ispitivanjima terena.</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 geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.</p> <p>Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.</p> <p>U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja ("Službeni list RCG" broj 68/23) izraditi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla</b>, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1 NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.</li> <li><b>2. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla</b>, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.</li> </ol> <p>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 <b>Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla</b> za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje</p>



	<p>investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.</p> <p>✓ 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 <b>Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja</b>, 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.</p> <p>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.</p>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznake urbanističkih parcela	<b>UP 36, blok 5, u zoni C</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>747m<sup>2</sup></b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0.16</b> (max površina osnove objekta 122.34m <sup>2</sup> )  Indeks zauzetosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine urbanističke parcele, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>0.49</b>  Indeks izgrađenosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje



	parkiranja na urbanističkoj parceli.
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<p><b>367.02m<sup>2</sup></b></p> <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.</p> <p>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.</p>
Maksimalna spratnost objekata	<p><b>P+1+M</b></p> <p>Spratnost objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti.</p> <p>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.</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>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.</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</p>





	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>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>Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.</p> <p>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.</p> <p>Parkiranje riješiti na urbanističkoj parceli ili u objektu u skladu sa normativima propisanim ovim planom.</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 u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.</p> <p>Zahtjevi za parkiranjem 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj</p>
--	---	---



potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa iz GUR-a:

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta

Namjena	Br. PM	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m2 BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m2 BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m2 BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m2 BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m2 BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m2 BRGP

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban 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 zavistiti 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 izvršitit 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 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,

3. za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe max. 12% za otkrivene i max15% za pokrivene;

4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.

- Na početku i na kraju rampe izvršitit 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

- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.

- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.

- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno).

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

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

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.

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. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz

	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> 	<p>strogu kontrolu.</p> <p>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.</p> <p>Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 51/08, 34/11, 35/13).</p> <p>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.</p> <p>Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog 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.</p> <p>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.</p>
--	---	---





21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČ 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	<p style="text-align: center;">M.P. <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b></p> 	
25	<b>PRILOZI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Bar</li> <li>- Tehnički uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Bar br. 1497 od 06.03.2019. god.</li> <li>- Saobraćajno – tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj br. UPI14-341/23-212/1 od 24.03.2023. 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: 07-332/24-597/3

Datum: 14.08.2024. godine

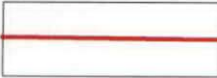




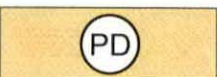



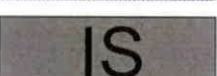
---

IZVOD IZ PLANA IZMJENE I DOPUNE DUP-A „TOPOLICA III”  
(„Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 82/23)



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

## LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
1, 3, 12, 15, 28	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Površine stanovanja male gustine 38980 m <sup>2</sup> - 3.898 ha
	Površine stanovanja veće gustine 11598 m <sup>2</sup> - 1.159 ha
	Površine za sport i rekreaciju 9276 m <sup>2</sup> - 0.927 ha
	Površine objekata energetske infrastrukture 185 m <sup>2</sup> - 0.018 ha
	Poljoprivredne površine (rasadnici i drugo poljoprivredno zemljište) 77905 m <sup>2</sup> - 7.79 ha
	Ostale prirodne površine 75318 m <sup>2</sup> - 7.531 ha
	Površinske vode 7615 m <sup>2</sup> - 0.761 ha
	Kanal 4822 m <sup>2</sup> - 0.482 ha
	Površine saobraćajne infrastrukture 52459 m <sup>2</sup> - 5.245 ha

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

POSTOJEĆE STANJE:

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA  
- POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA -

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA



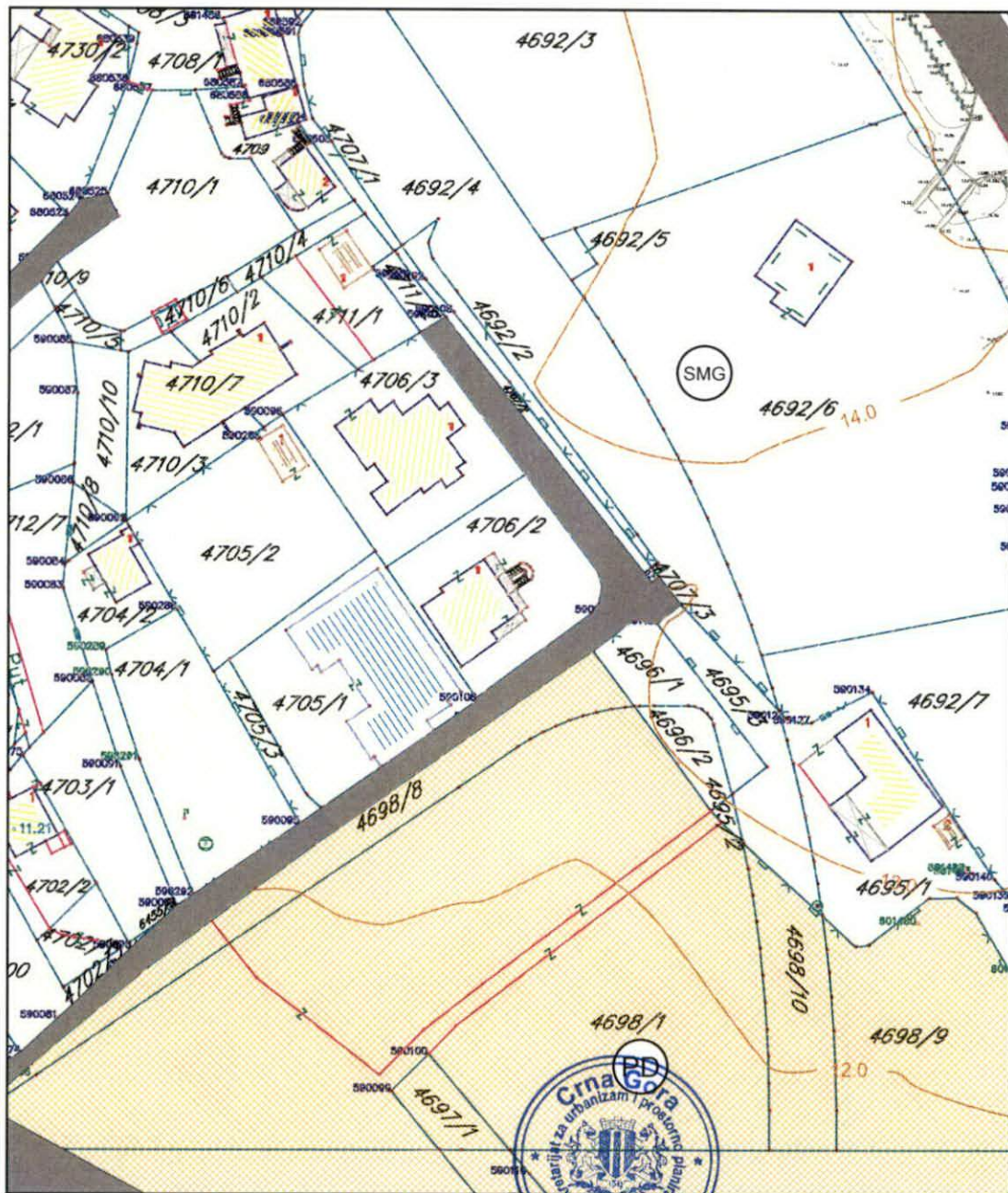
Oznaka sjevera



Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista



## LEGENDA



Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a

1, 3, 12, 15, 28

Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



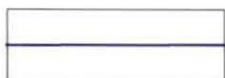
Granica katastarske parcele

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:

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA



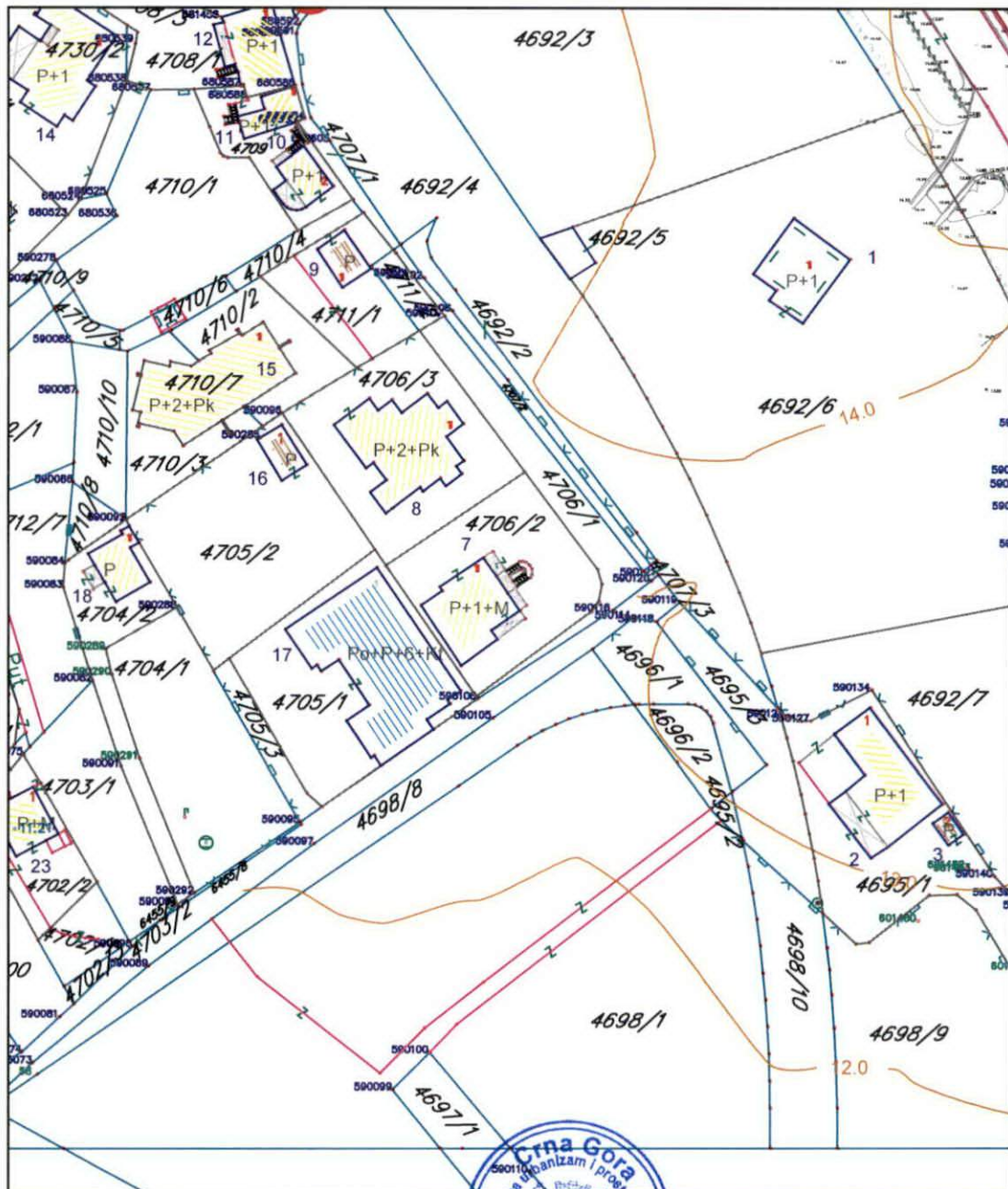
Oznaka sjevera

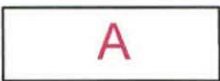






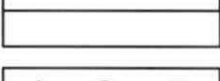
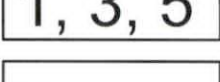


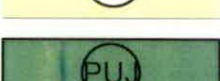



Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista



	Oznaka Zone A		
	Granica Zone B		Parking
	Oznaka Zone B		Površine drumskog saobraćaja
	Granica Zone C		
	Oznaka Zone C		
	Granica Bloka		
	Oznaka Bloka		
	Granica urbanističke parcele		
	Površine za centralne djelatnosti		
	Površine za stanovanje veće gustine		
	Površine za pejzažno uređenje javne namjene		

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

PLANIRANO STANJE:

PLAN OPŠTE NAMJENE POVRŠINA



NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

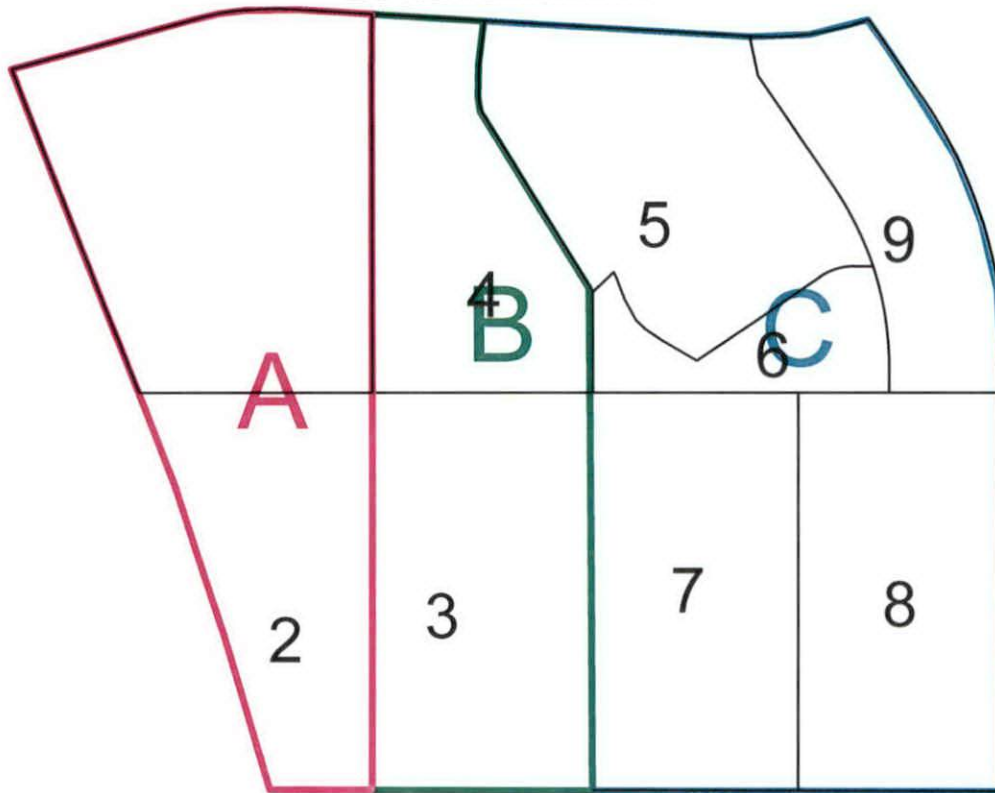
Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista



## ZONE I BLOKOVI



Koordinate karakterističnih tačaka granice zahvata  
Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica III" Opština Bar

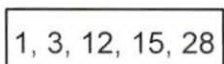
1 6590788.99 4662589.74	15 6591133.48 4663082.65
2 6590768.09 4662660.16	16 6591148.66 4663084.61
3 6590749.40 4662720.72	17 6591166.26 4663088.48
4 6590726.51 4662790.23	18 6591180.88 4663092.94
5 6590673.43 4662926.23	19 6591226.17 4663026.16
6 6590620.36 4663062.24	20 6591247.45 4662983.62
7 6590730.31 4663091.73	21 6591253.93 4662965.32
8 6590750.93 4663097.05	22 6591260.46 4662942.19
9 6590761.50 4663098.87	23 6591265.04 4662919.43
10 6590771.30 4663100.13	24 6591268.08 4662895.37
11 6590786.76 4663100.87	25 6591268.93 4662868.98
12 6590801.90 4663100.80	26 6591268.91 4662729.34
13 6591097.29 4663082.60	27 6591268.90 4662589.71
14 6591116.65 4663081.68	28 6591028.95 4662589.71



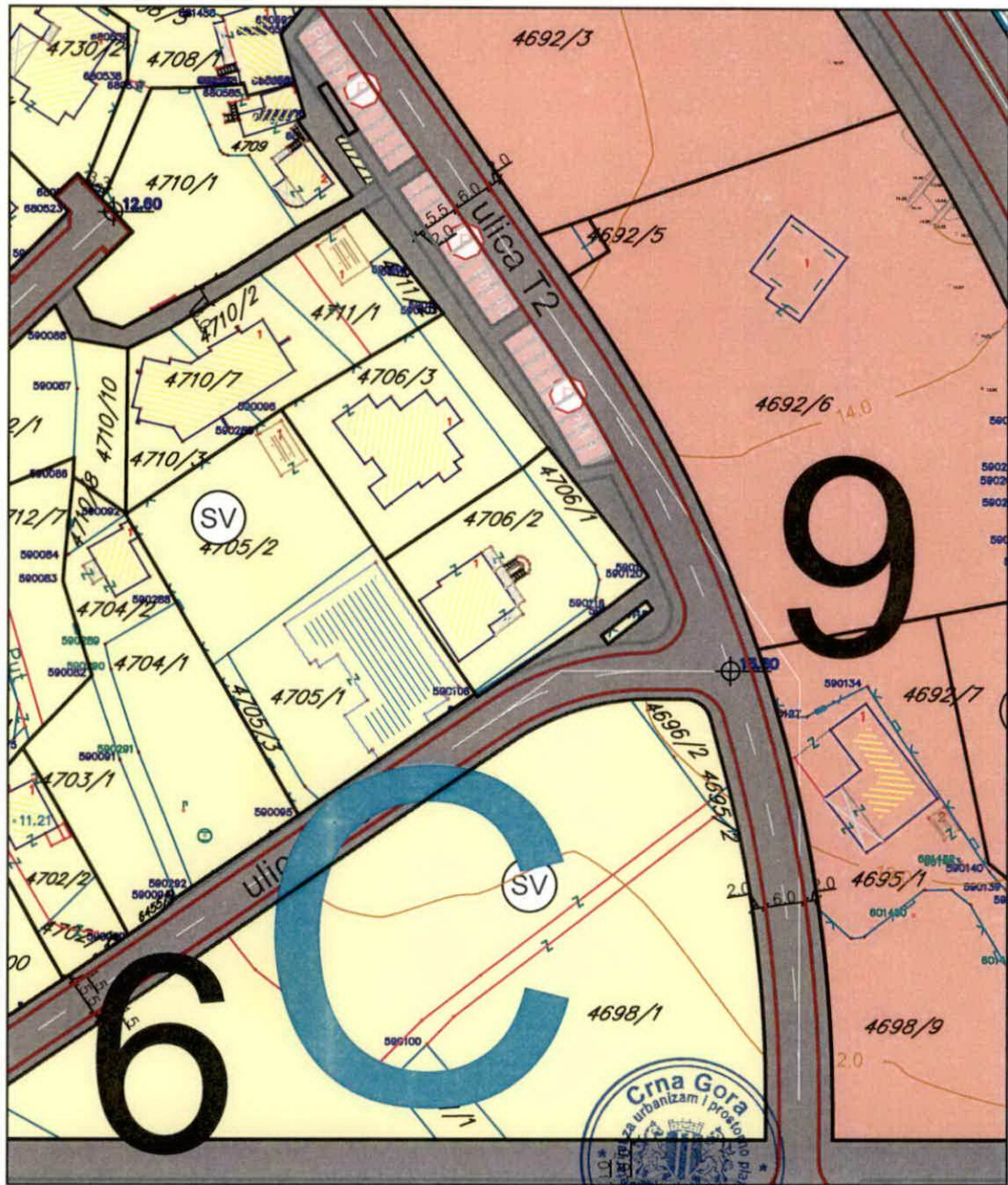
### LEGENDA



**Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a**



**Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a**



	Granica Bloka		Parking
	Oznaka Bloka		Površine drumskog saobraćaja
	Površine centralnih djelatnosti		Pješačka površina i prilaz
	Površine stanovanja veće gustine		Površine za turizam - ugostiteljske usluge
	Površine za turizam - Hoteli		
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine javne namjene		
	Površinske vode		
	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

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA



Oznaka sjevera

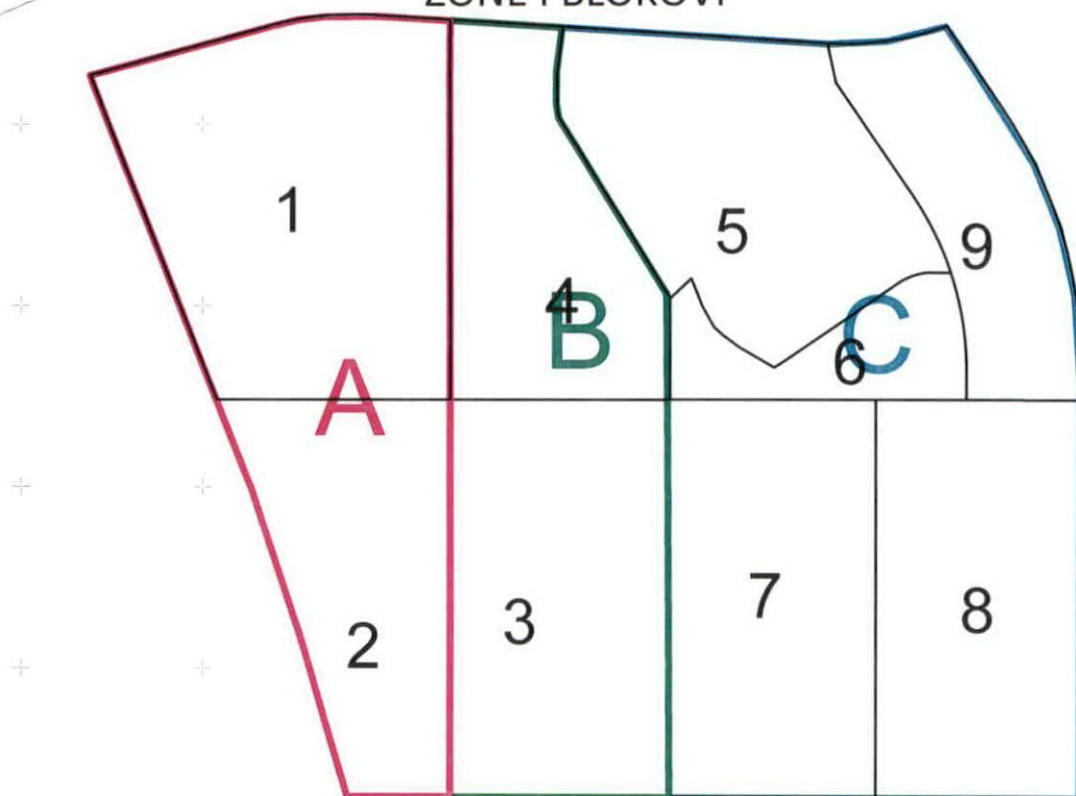


Razmjera

**R 1:1000**



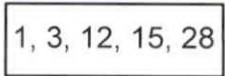



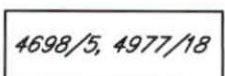
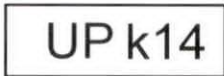


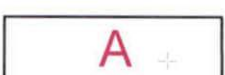



Broj lista

## ZONE I BLOKOVI

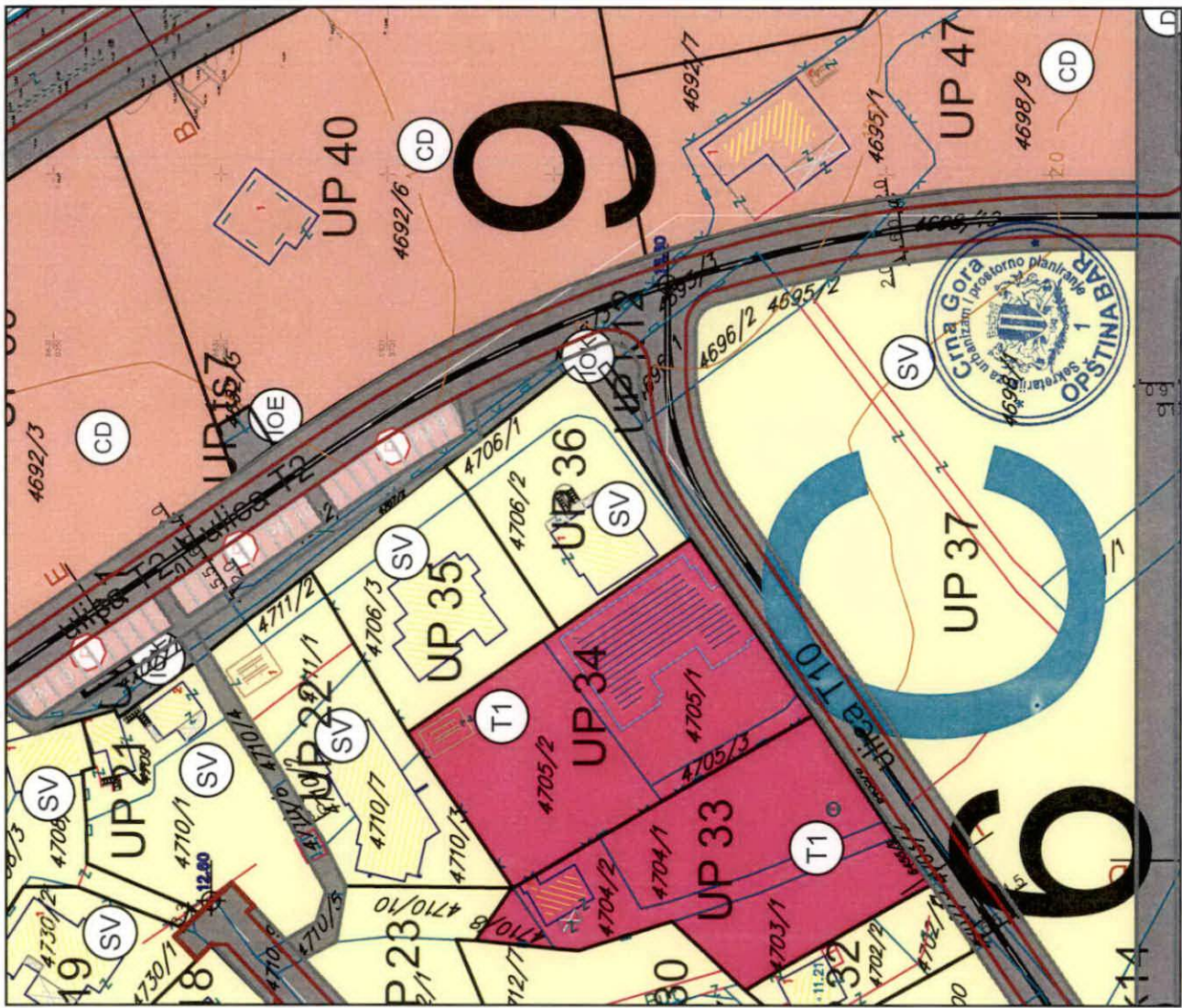


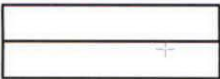
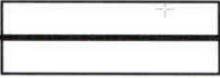
### LEGENDA

### 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		
	Granica Zone B		
	Oznaka Zone B		
	Granica Zone C		





	Granica Bloka
<b>1, 3, 5</b>	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
<b>UP 27</b>	Oznaka urbanističke parcele
P=2403m <sup>2</sup>	Površina urbanističke parcele
<b>GL1.</b>	Građevinska linija
<b>UP p6</b>	Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo
<b>UP k14</b>	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
<b>UP ts3</b>	Urbanistička parcela trafostanice
<b>UP pv1</b>	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



OBRAĐIVAČ:

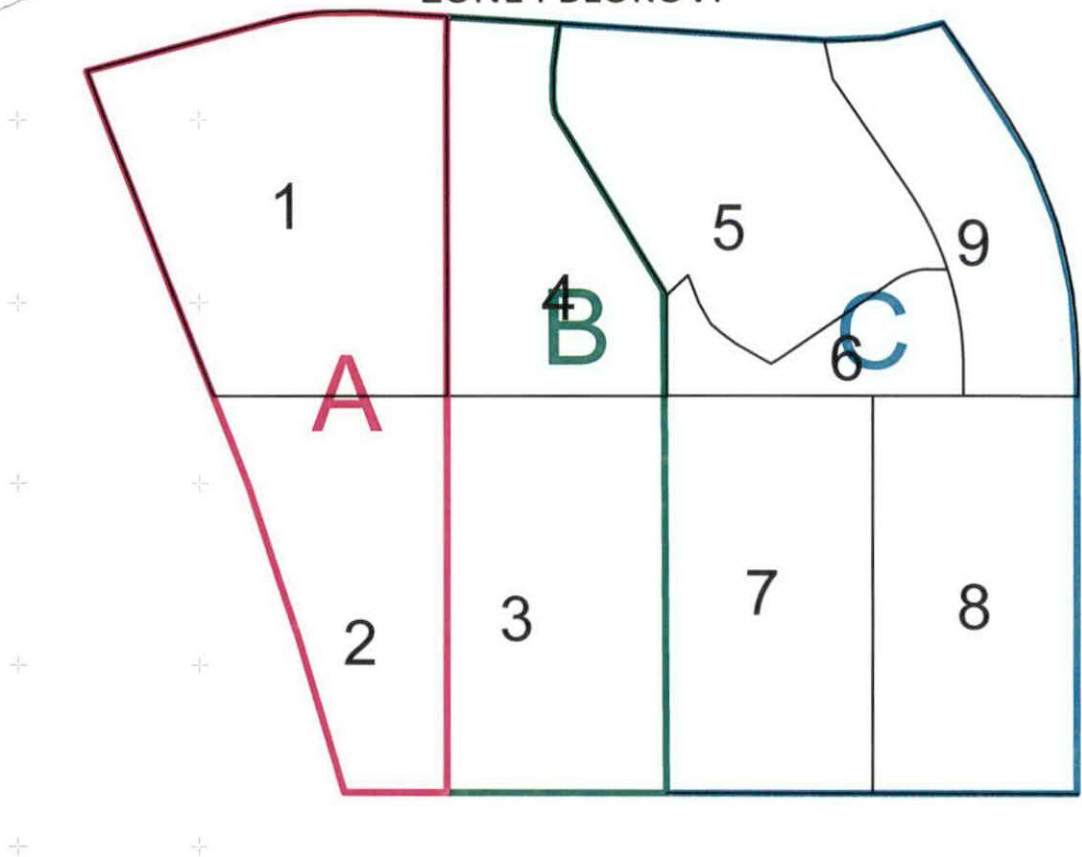
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista

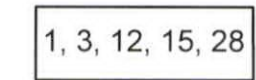
# ZONE I BLOKOVI



## LEGENDA



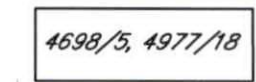
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



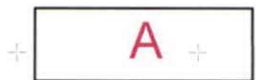
Granica katastarske parcele



Oznaka katastarske parcele



Granica Zone A



Oznaka Zone A



Granica Zone B

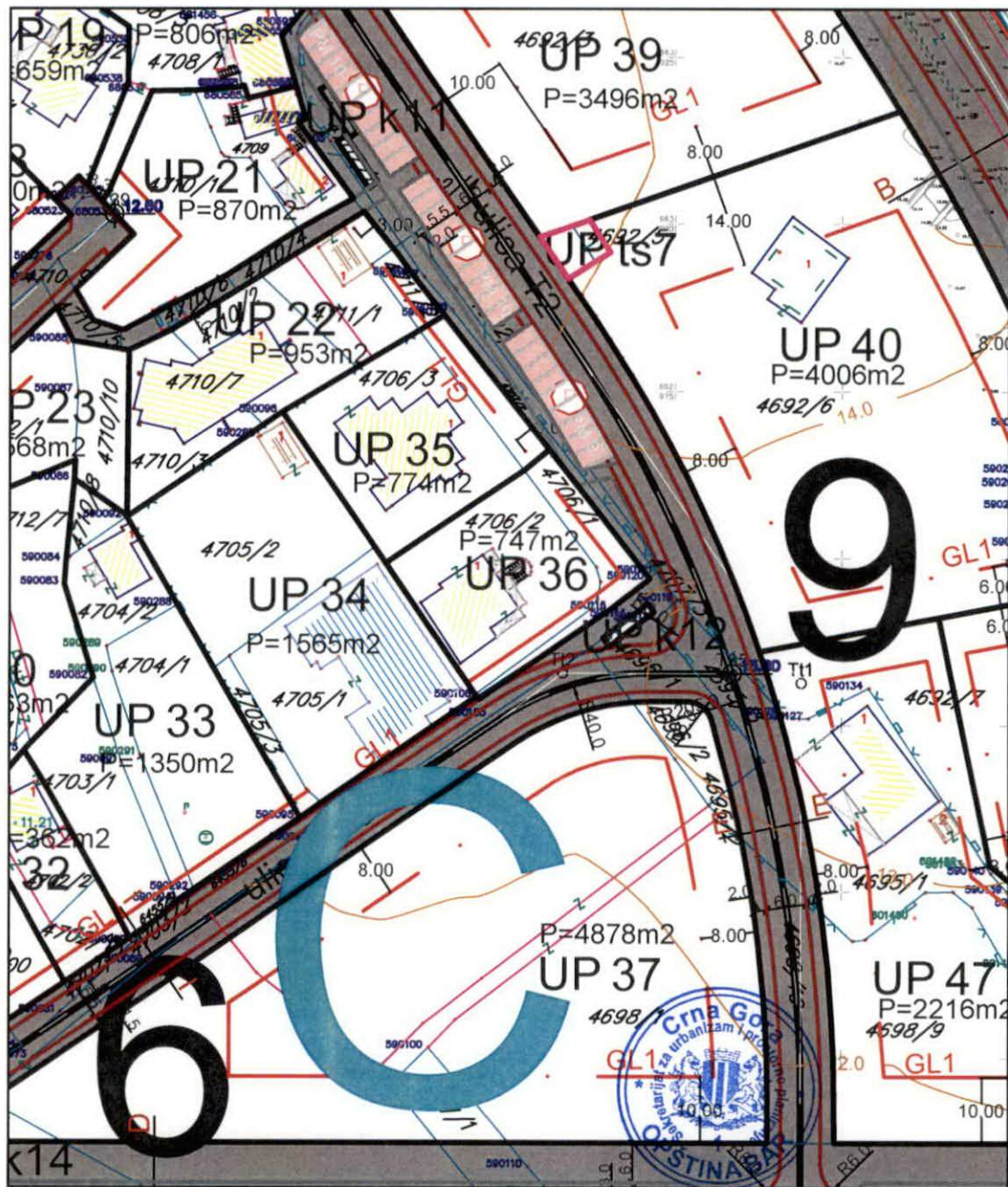


Oznaka Zone B



Granica Zone C







1, 3, 5

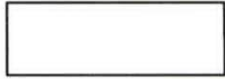
Oznaka Bloka



Granica urbanističke parcele

UP 27

Oznaka urbanističke parcele



Građevinska linija

UP p6

Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo

UP k14

Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri

UP ts3

Urbanistička parcela trafostanice

UP pv1

Urbanistička parcela površinskih voda

15, 31, 140....p2, p38....

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:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRAĐIVAČ:

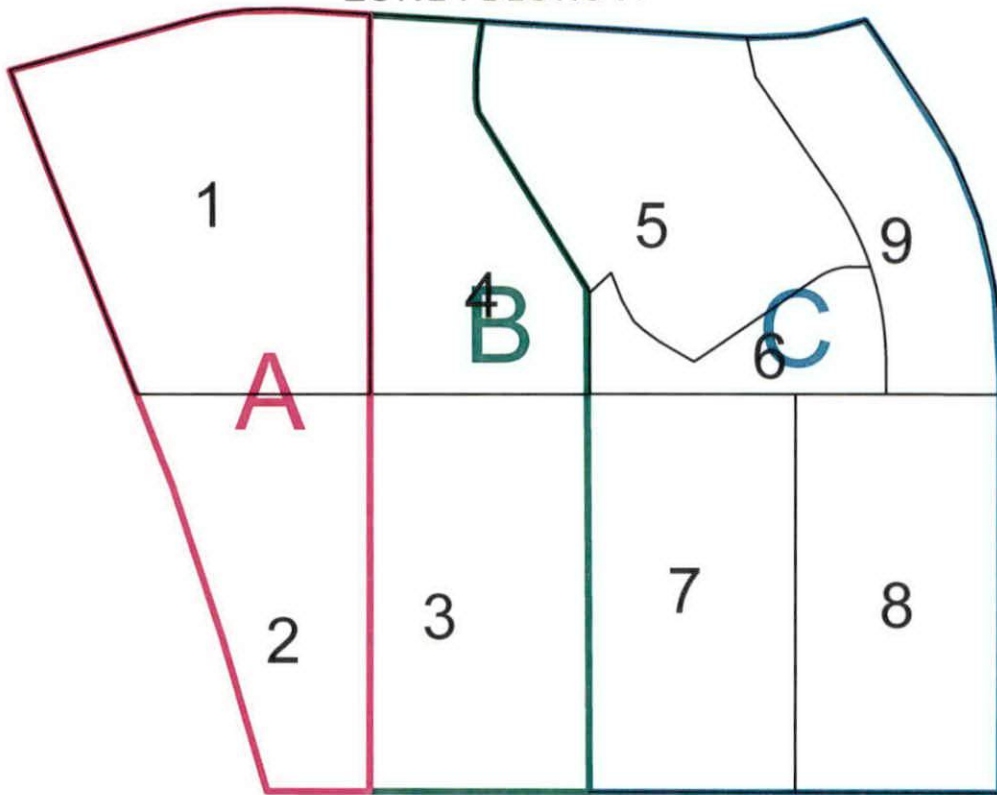
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista

# ZONE I BLOKOVI



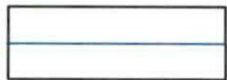
## LEGENDA



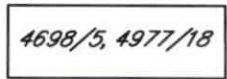
Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a



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

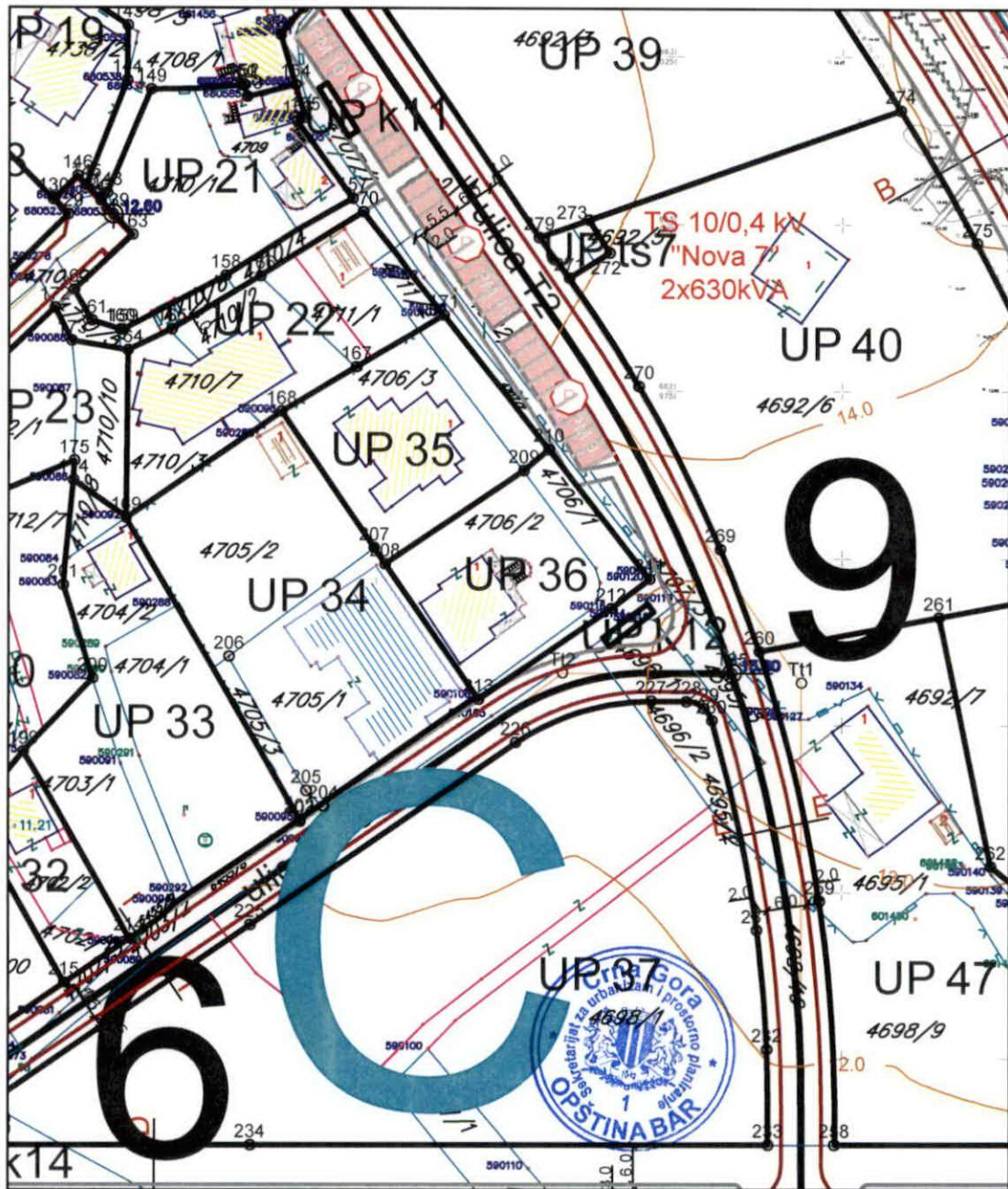


Granica Zone C



Oznaka Zone C



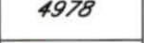






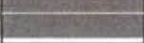
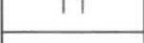









208	6591131.81	4662949.09
209	6591152.46	4662963.04
210	6591156.19	4662966.17
211	6591171.24	4662946.85
212	6591165.54	4662942.44
213	6591145.76	4662928.76



**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
	Drvored

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



**PLANIRANO STANJE:**

**SAOBRAĆAJ**

**NARUČILAC:**

**VLADA CRNE GORE**

**OBRADIVAČ:**

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG**

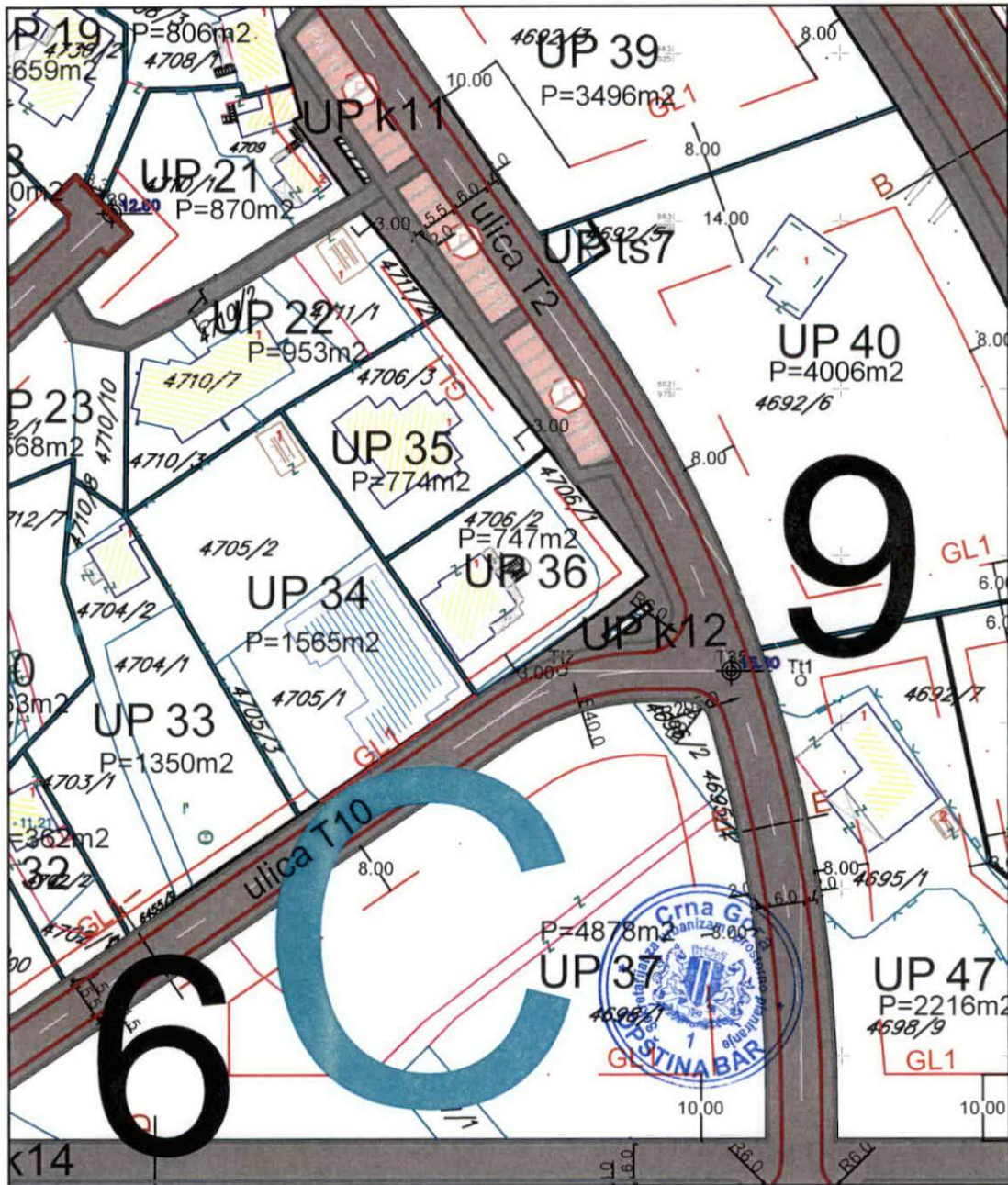
**Oznaka sjevera**



**Razmjera**

**R 1:1000**

**Broj lista**



# LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DUP-a

	
	granica kat. parcele
	broj kat. parcele
	broj bloka
	zona
	granica urb. parcele
	broj urb. parcele
	regulaciona linija
	saobraćaj

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

PLANIRANO STANJE:

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE



NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

Oznaka sjevera



Razmjera

**R 1:1000**

Broj lista

LEGENDA PLANIRANOG STANJA:

— — — ATMOSFERSKA PLANIRANA

— — — FEKALNA PLANIRANA

— — — VODOVOD PLANIRANI

==== KANAL



HIDRANT PLANIRANI

LEGENDA POSTOJEĆEG STANJA:

———— ATMOSFERSKA POSTOJEĆA

———— FEKALNA POSTOJEĆA

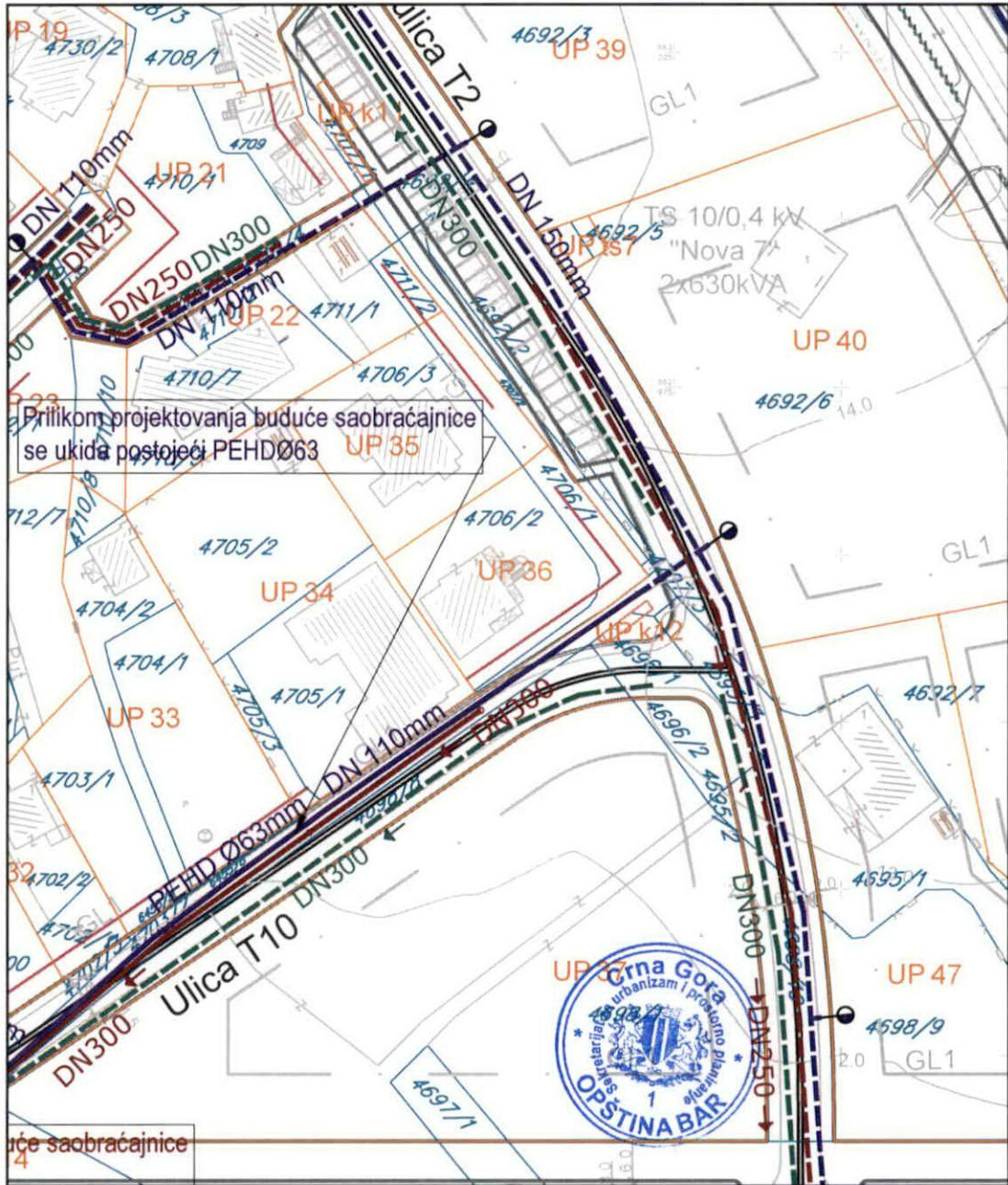
———— VODOVOD POSTOJEĆI



HIDRANT POSTOJEĆI

Izmjene i dopune DUP-a "Topolica III",  
Opština Bar - Predlog plana





+  Trafostanica postojeća

 Trafostanica planirana

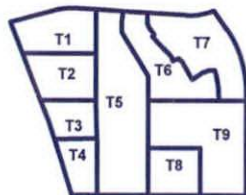
+  Kablovski vod 35kV postojeći

+  Kablovski vod 10kV postojeći

 Kablovski vod 10kV planirani

 Kablovski vod 0,4 kV planirani

 Priključnomjerni ormar



Granice traforejona

### Oznake postojećih kablova 10 kV

*kabel-III*	Postojeći 10 kV kabl tipa XHP 81-A 3x150mm2 (TS "br. 7" - TS "Čukalino")
*kabel-IV*	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP 81 3x95mm2 (TS "Topolica" - TS "Končar")
*kabel-V*	Postojeći 10 kV kabl tipa XHP 81-A 3x150mm2 (TS "Končar" - TS "H11")
*kabel-VI*	Postojeći 10 kV kabl tipa 3x(XHE 40-A 1x240mm2 (TS "Končar" - TS "B3-B4")
*kabel-VII*	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP 81 3x95mm2 (TS "br.8" - TS "br.9")
*kabel-VIII*	Postojeći 10 kV kabl tipa PHP 81 3x95mm2 (TS "Topolica" - TS "br.7")
*kabel-IX*	Postojeći 35 kV kabl tipa 4x(XHP 48 1x150mm2) (TS "Topolica" - TS "Končar")
*kabel-III-N*	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 40-A 1x240mm2)) (TS "br. 7" - TS "Čukalino")
*kabel-1-N*	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 40-A 1x240mm2)) (TS "Končar" - Most na rijeci (kod kružnog toka))
*kabel-2-N*	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 40-A 1x240mm2)) (TS "Končar" - TS "Ilić 4 (Pod Lozom)")
*kabel-3-N*	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 40-A 1x240mm2)) (TS "Končar" - TS "Mimoza")
*kabel-4-N*	Novi 10 kV kabl tipa (3x(XHE 40-A 1x240mm2)) (TS "Končar" - TS "Prekoškevska")

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

PLANIRANO STANJE:

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

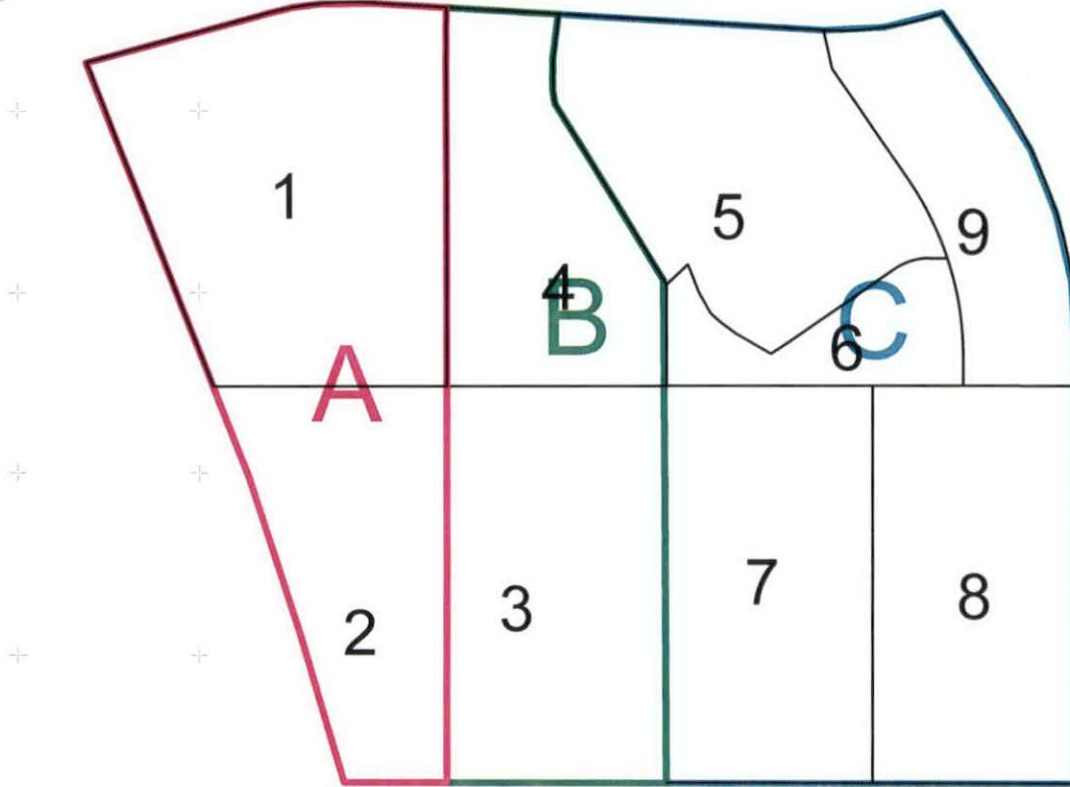
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

Razmjera


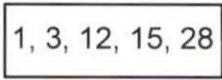

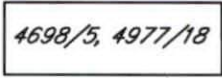





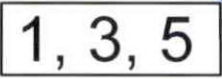
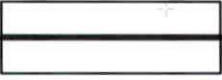

R 1:1000

Broj lista

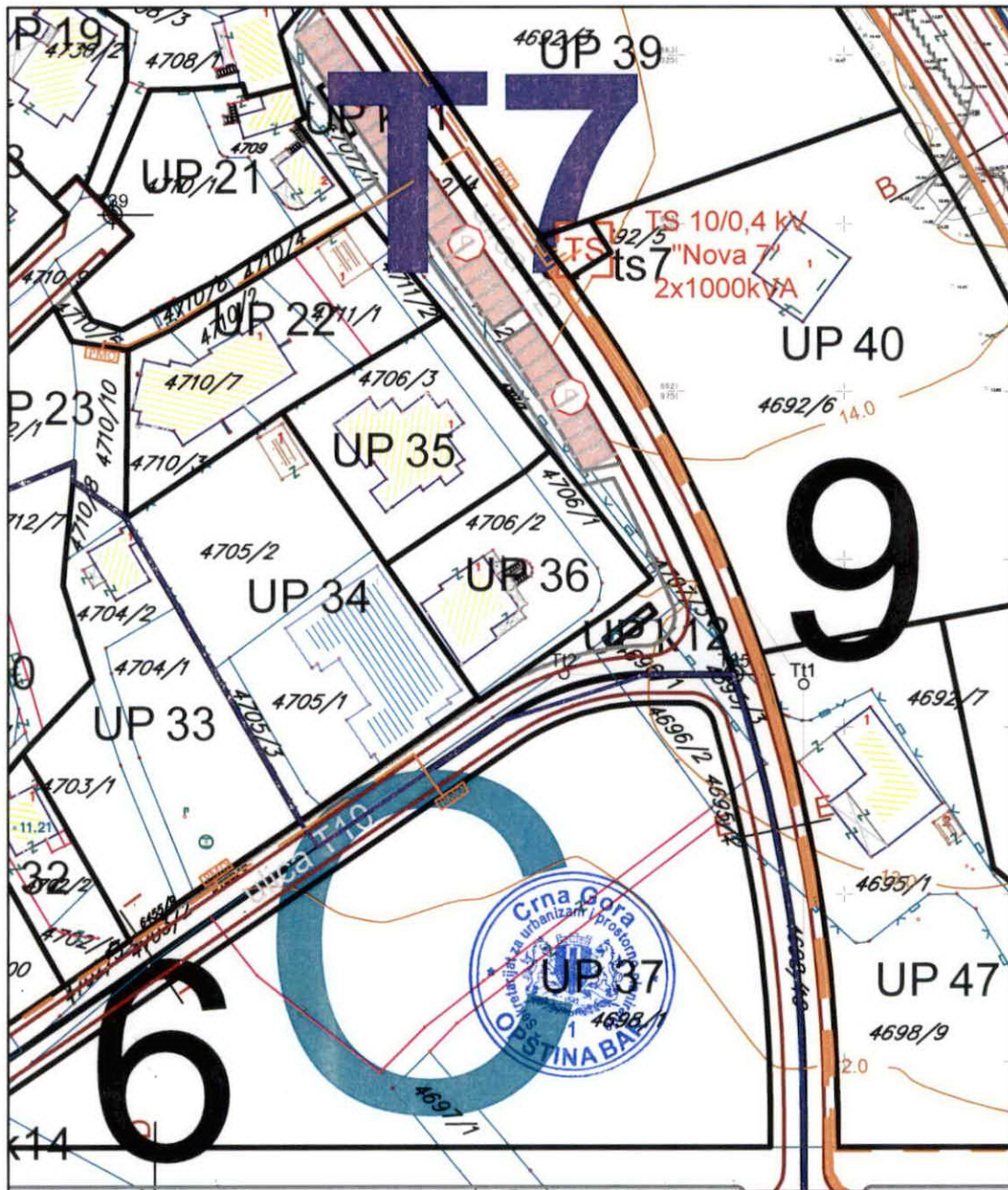
ZONE I BLOKOVI





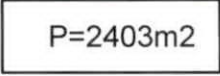

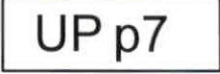

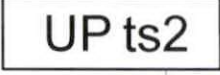



LEGENDA

- 
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 Bloka
- 
Granica urbanističke parcele
- 
Oznaka urbanističke parcele





	<b>Granica Bloka</b>	Planirano kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture (NO1,...,NO44)
	<b>Oznaka Bloka</b>	Planirana kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture
	<b>Granica urbanističke parcele</b>	
	<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	
	<b>Površina urbanističke parcele</b>	
	<b>Građevinska linija</b>	
	<b>Urbanistička parcela pejzažnog uređenja - zelenilo</b>	
	<b>Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri</b>	
	<b>Urbanistička parcela trafostanice</b>	
	<b>Urbanistička parcela površinskih voda</b>	

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

**PLANIRANO STANJE:**

## PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

**NARUČILAC:**

**VLADA CRNE GORE**



**Oznaka sjevera**



**OBRADIVAČ:**

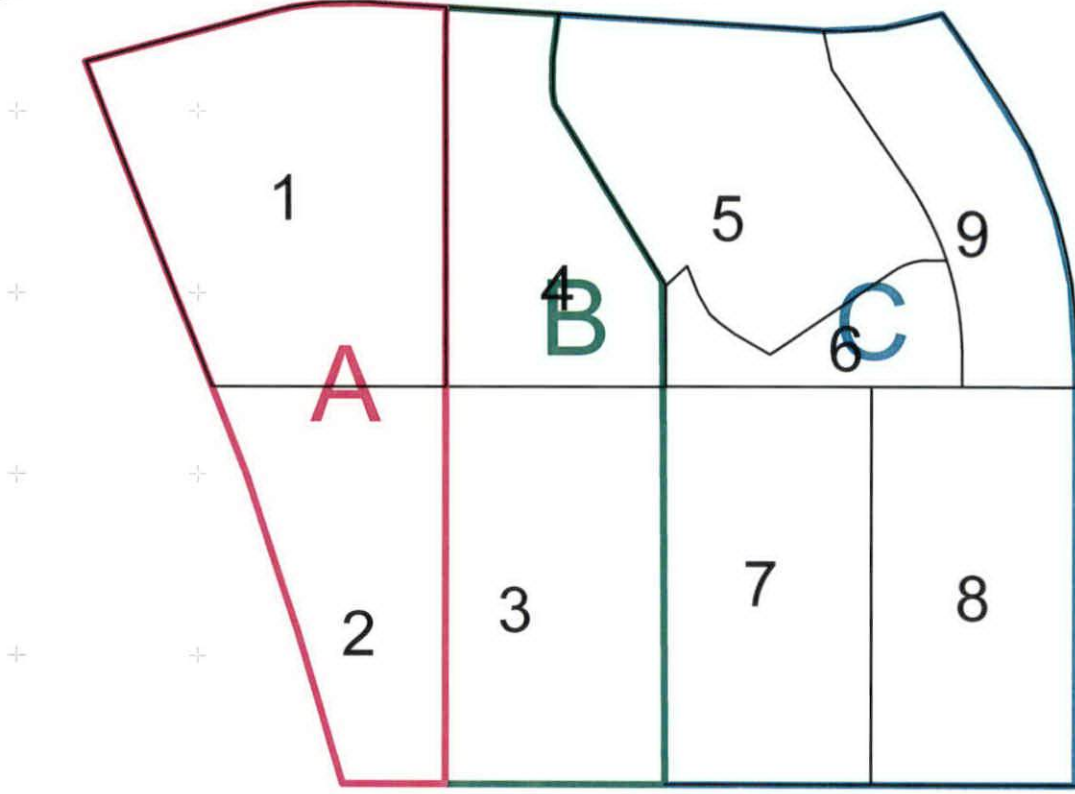
**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG**

**Razmjera**


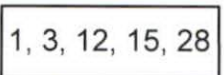

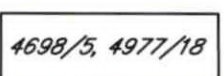






**R 1:1000**

**Broj lista**

# ZONE I BLOKOVI



## LEGENDA

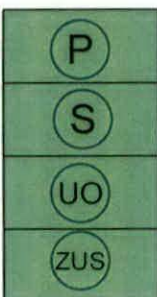
- 
**Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a**
- 
**Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a**
- 
**Granica katastarske parcele**
- 
**Oznaka katastarske parcele**
- 
**Granica Zone A**
- 
**Oznaka Zone A**
- 
**Granica Zone B**
- 
**Oznaka Zone B**
- 
**Granica Zone C**
- 
**Postojeće kablovsko okno elektronske komunikacione infrastrukture**





POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



Park

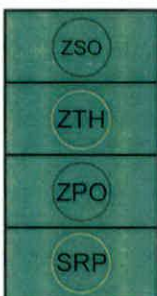
Skver

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



OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG

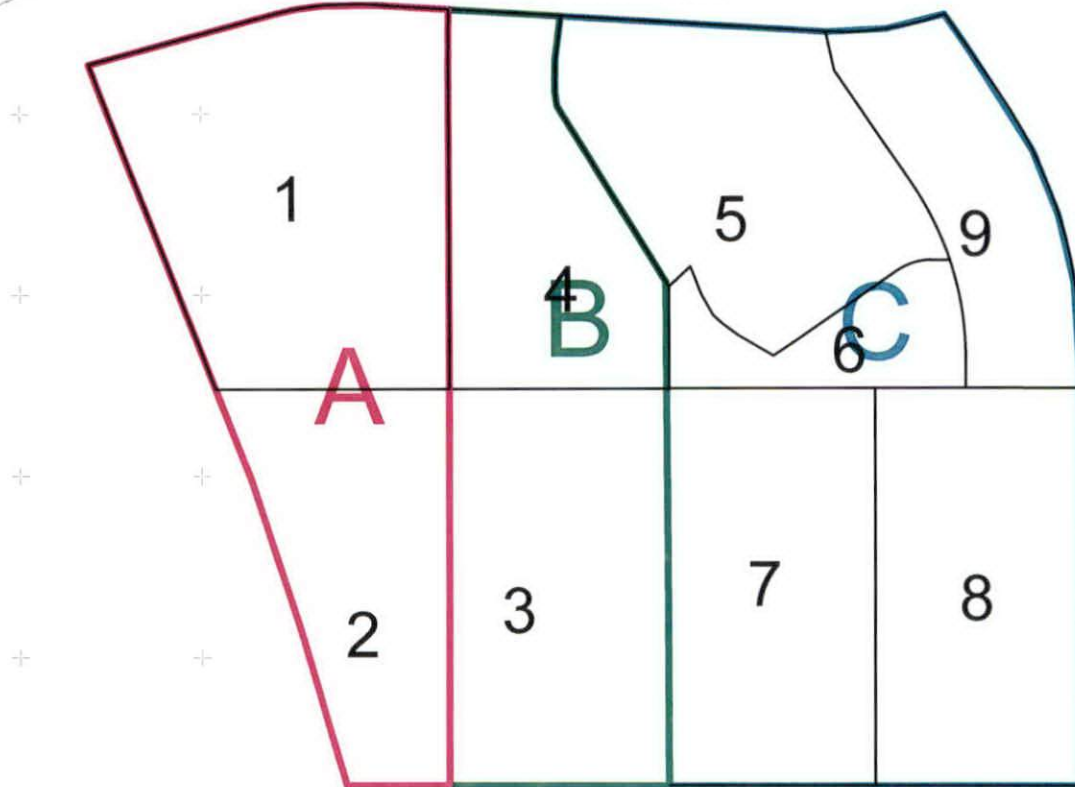
Razmjera

**R 1:1000**

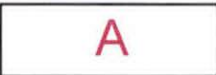
Broj lista



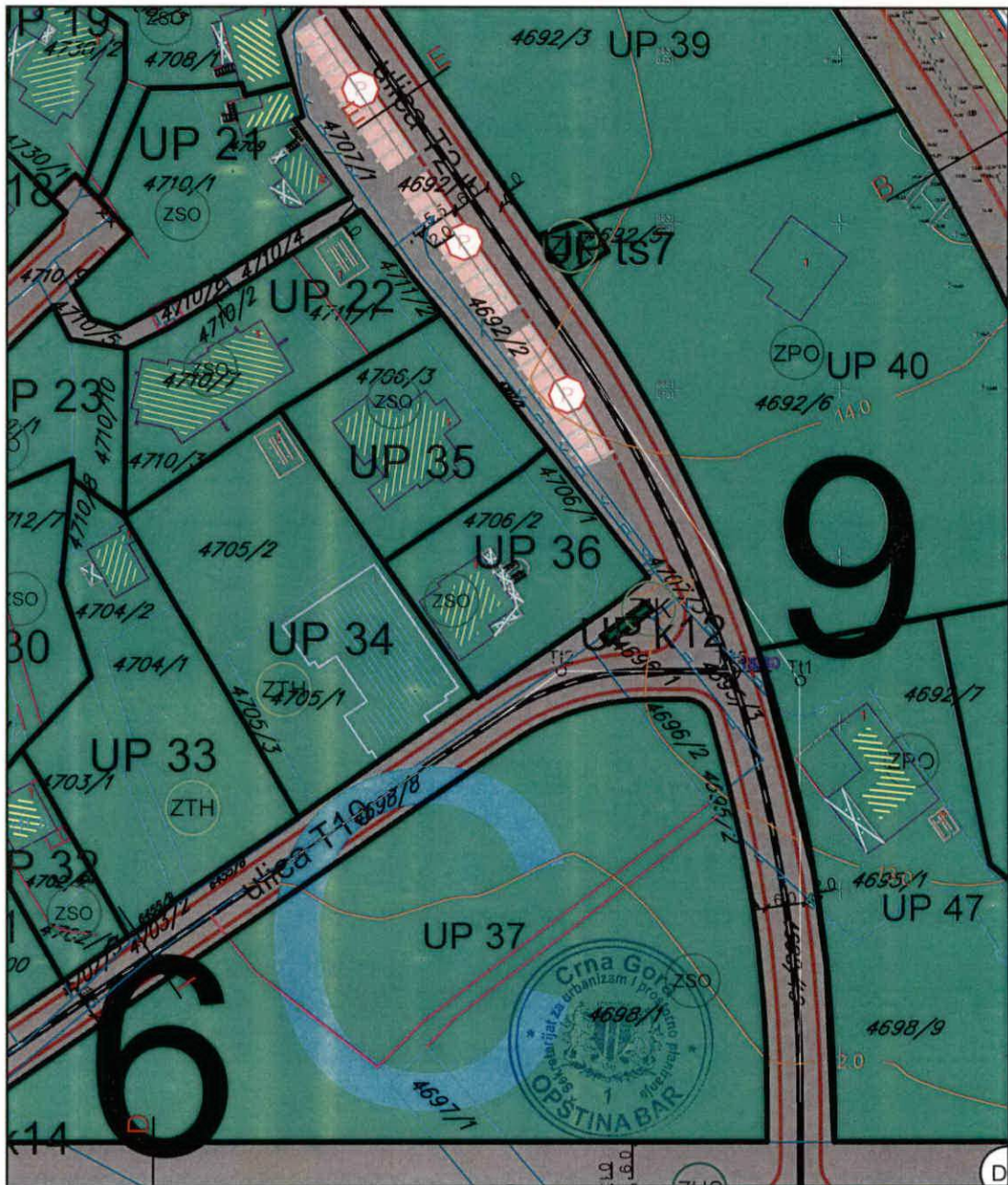
## ZONE I BLOKOVI



### 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	
		
		 Parking
		 Površine drumskog saobraćaja
		 Površinske vode
		 Pješačka površina i prilaz





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BAR  
Broj: 917-dj-1569/2024  
Datum: 23.07.2024.



Katastarska opština: NOVI BAR  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 13  
Parcela: 4706/2

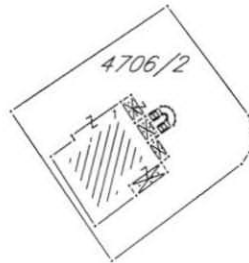
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
663  
000  
—  
6  
591  
000

4  
663  
000  
—  
6  
591  
000



4  
662  
900  
—  
6  
591  
000

4  
662  
900  
—  
6  
591  
000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obrađio: *[Signature]*

*[Signature]* Ovjera  
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-919-25199/2024

Datum: 23.07.2024

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 1177 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4706	2		23 57	10/11/2022	Šćepana Malog br.12	Dvorište NASLJEĐE		488	0.00
4706	2	1	23 57	10/11/2022	Šćepana Malog br.12	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		95	0.00
								583	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1212003225500	ORLANDIĆ SLAVKO IVA Šćepana Malog br.12 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
4706	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	2004	P2 95	/
4706	2	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Trosoban stan	1	P 81	Svojina ORLANDIĆ SLAVKO IVA 1212003225500 Šćepana Malog br.12 Bar
4706	2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	2	P1 81	Svojina ŠUTKOVIĆ ENVER 1306982272098 ROUTE D-ESCH L- 3637KAY 1
4706	2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	3	PN 81	Svojina ŠUTKOVIĆ ENVER 1306982272098 ROUTE D-ESCH L- 3637KAY 1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4706	2			2	Dvorište	10/11/2022 13:32	Pravo plodouživanja ZABILJEŽBA PRAVA DOŽIVOTNOG PLODOUŽIVANJA U KORIST ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4706	2			3	Dvorište	10/11/2022 13:32	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025
4706	2	1	1	2	Stambeni prostor	10/11/2022 13:32	Pravo plodouživanja ZABILJEŽBA PRAVA DOŽIVOTNOG PLODOUŽIVANJA U KORIST ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025
4706	2	1	1	3	Stambeni prostor	10/11/2022 13:32	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025
4706	2	1	2	1	Stambeni prostor	20/02/2018 10:1	Hipoteka NA IZNOS OD 2.225,82 EURA U KORIST PORESKE UPRAVE PO RJEŠENJU BR. 03/10-2.1943/3-16 OD 06.02.2018. GODINE
4706	2	1	2	2	Stambeni prostor	07/03/2024 11:57	Hipoteka HIPOTEKA II REDA, UZZ BR.283/2024 OD 27.02.2024. NA IZNOS OD 80.000,00 E, UGOVOR O ZAJMU UZZ BR.282/2024 OD 27.02.2024. ROK VRACANJA DO 10.05.2025. ZAKLJUČEN IZMEDJU BIJEIĆ ŠEĆPANA, KAO ZAJMODAVCA I ŠUTKOVIĆ EDINA, KAO ZAJMOPRIMCA
4706	2	1	2	3	Stambeni prostor	07/03/2024 11:58	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA UZZ BR.283/2024 OD 27.02.2024.
4706	2	1	2	4	Stambeni prostor	07/03/2024 11:59	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA UZZ BR.283/2024 OD 27.02.2024.
4706	2	1	3	2	Stambeni prostor	20/02/2018 10:1	Hipoteka NA IZNOS OD 2.225 82 EURA U KORIST PORESKE UPRAVE PO RJEŠENJU BR. 03/10-2.1943/3-16 OD 06.02.2018. GODINE
4706	2	1	3	3	Stambeni prostor	06/02/2019 14:55	Hipoteka HIPOTEKA II REDA NA IZNOS OD 60.000,00 EURA PO UZZ BR. 979/18 OD 06.08.2018.GOD., U KORIST RACIĆ WILHELMA ANDREASA IZ BARA, BUL. REVOLUCIJE G-12, JMBG 1704986233992.
4706	2	1	3	4	Stambeni prostor	06/02/2019 14:58	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. (UZZ BR. 979/18 OD 06.08.2018.)
4706	2	1		1	Porodična stambena zgrada	07/09/2005	Nema dozvolu
4706	2	1		2	Porodična stambena zgrada	10/11/2022 13:31	Pravo plodouživanja ZABILJEŽBA PRAVA DOŽIVOTNOG PLODOUŽIVANJA U KORIST ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025
4706	2	1		3	Porodična stambena zgrada	10/11/2022 13:32	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI ORLANDIĆ SLAVKA , JMBG 2512959240025

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).

 Načelnik  
*Mrdjan Kovačević*

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.08.2024 13:18

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Datum: 14.08.2024 13:18

KO: NOVI BAR

## LIST NEPOKRETNOSTI 4315 - 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
4706/1		23 57	14.08.2014	Bjeliši	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	277	2.08

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.08.2024 13:21

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Datum: 14.08.2024 13:21  
KO: NOVI BAR

## LIST NEPOKRETNOSTI 1154 - 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
6455/4		20	17.07.2024	Bjeliši	Nekategorisani putevi	393	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.**

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	6455	4	0		919	1262	2021	SEKRETARIJAT ZA IMOVINU, ZASTUPANJE I INVESTICIJE	ZA SPROVODJENJE ELABORATA PARCELACIJE KO NOVI BAR KAT.P. 6455/4, 4959/3, 4715/1 I DR.



# DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

+382 30 312938, +382 30 312043

+382 30 312938

vodovodbar@t-com.me  
info@vodovod-bar.me

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Broj: 1494

Bar, 06.03.2019.god.

17

Opština Bar			
07.03.2019			
Prijava	Op. red	Broj	Vrednost
		07-352/19-	175

**OPŠTINA BAR**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Bulevar revolucija br.1  
85 000 Bar

Predmet: Tehnički uslovi

Poštovani,

Obavještavamo vas da su u okviru tehničkih uslova koje izdaje ovo privredno društvo, a koji su satavni dio UTU, izvršene određene izmjene.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam tehničke uslove u kojima su izvršene pomenute izmjene.

Molimo vas da od dana prijema ovog dopisa, priložene tehničke uslove uvrstite kao dio UTU koje izdaje Sekretarijat za uređenje prostora.

Prilog:  
Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički Direktor

Alvin Tombarović



Izvršni Direktor

Zoran Pajović



## 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 izmiriti 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 sanitarni-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 predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti 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.
- Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti 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>.
- Revizionna 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.

3a 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](mailto:sekretarijat.kps@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

Broj: UPI 14-341/23-212/2

Bar, 24.03.2023. godine

**Za: SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE**

- OVDJE -

**Predmet:** Dostavljanje opštih saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

U prilogu akta vam dostavljamo opšte saobraćajno – tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije opštine Bar, za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa opštinskog puta.

Za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa državnih puteva (magistralni i regionalni putevi), prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova je obavezno pribavljanje saobraćajno – tehničkih uslova od organa državne uprave nadležnog za poslove saobraćaja.

S poštovanjem,

Samostalni Savjetnik III za saobraćaj,  
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Naslovu; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

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

Prilog: Rješenje – opšti saobraćajno – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, broj UPI 14-341/23-212 od 24.03.2023. godine



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](mailto:sekretarijat.kps@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

Broj: UPI 14-341/23- 212/1

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](mailto:sekretarijat.kps@bar.me)