



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje
urbanističko - tehničkih uslova

Broj: 08-6282/11

Podgorica, 14.11.2022.godine

„LSG“ d.o.o.

BAR
Bulevar revolucije B10A

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 08-6282/10 od 14.11.2022. godine za izgradnju novog objekta, u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanističke parcele **UP44, Blok 8, Zona C** koja se sastoji od katastarskih parcela br. 4976/11, 4977/6 i 4976/13 i djelova katastarskih parcela br. 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978 KO Novi Bar u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“- Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 32/16), Opština Bar.**

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

-U spise predmeta

- Direkciji za inspeksijski nadzor


- a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić

1URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 08-6282/10 Podgorica, 14.11.2022. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva „LSG“ d.o.o. iz Bara izdaje:</p>		
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
<p>za izgradnju novog objekta, u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanističke parcele UP44, Blok 8, Zona C koja se sastoji od katastarskih parcela br. 4976/11, 4977/6 i 4976/13 i djelova katastarskih parcela br. 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978 KO Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“- Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi br. 32/16), Opština Bar.</p>		
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>		<p>„LSG“ d.o.o. iz Bara</p>
<p>1</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
<p>Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu plana DUP Topolica III- izmjene i dopune u Baru. Prema grafičkom prilogu br.2 - <i>Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana</i> na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirani postojeći objekti.</p> <p>Prirodne karakteristike planskog područja:</p> <p>Pejzaž i topografija Prostor zahvata Topolice-III je blago nagnut od istoka prema zapadu od kote 6,0 do 14,0 mm, sa srednjom nadmorskom visinom oko 10,0 m, bez karakteristika izraženih u konfiguraciji terena. Područje Topolice-III je relativno male nadmorske visine, sa visokim nivoom podzemnih voda, što otežava gradnju podzemnih etaža, naročito skloništa. Ravan teren sa malim nagibima prema zapadu i jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja.</p>		

Prirodne karakteristike i položajni uslovi omogućavaju organizaciju prostora sa korišćenjem najpovoljnije orijentacije.

Pri projektovanju objekata, zbog specifičnosti mikroklimatskih i drugih uslova, posebnu pažnju posvetiti organizaciji, orijentaciji i vizurama objekta.

Inženjersko geološke karakteristike

Ravnomjernost geološkog sastava čini teren relativno stabilnim sa malim slijeganjima.

Na uskom priobalnom pojasu, poželjno je, izbjegavati teške objekte, dok se ostali tereni mogu smatrati pogodnim za gradnju.

Na području Topolica III, preporučuje se plitko temeljenje, preko tamponskog sloja granuliranog šljunka, debljine 60,0 cm.

Seizmički uslovi

Crnogorsko primorje i neposredno zaleđe je izloženo rušilačkom dejstvu zemljotresa, IX-tog stepena seizmičkog intenziteta po skali MSC.

Projektom treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbjede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja.

Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.

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

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

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

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

Potrebno je posvetiti posebnu pažnju međuspratnim konstrukcijama, koje moraju biti sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na noseće elemente. Razdjelnica izmedju nezavisnih konstrukcija treba da je dovoljno velika, da se spriječi sudaranje tokom oscilacija izazvanih zemljotresom, što znači, da širina razdjelnica mora biti veća od zbira maksimalnih amplituda objekata.

Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče. Iskustva događanjem zemljotresa 1979.g. pokazuju da su i relativno slabi objekti fundirani na ovaj način imali zadovoljavajuće ponašanje.

Visoka seizmičnost nalaže potrebu posebne pažnje kod projektovanja infrastrukture, električnih, vodovodnih i kanizacionih instalacija, parovoda, rezervoara za gorivo i sl. Smanjivanjem oštećenja infrastrukturnih objekata,

stvaraju se uslovi za efikasno pružanje pomoći nastradalima, kao i otklanjanje posljedica zemljotresa.

Seizmološke karakteristike teritorije opštine

Na osnovu do sada zabilježenih podataka o zemljotresima u zoni opštine Bar, najjači zemljotres na ovom prostoru je zabilježen 15. aprila 1979. godine, sa intezitetom od 9,0° MKS skale. Prema navedenim istraživanjima (vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9,0° po MKS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63,0 %.

Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabilježeni, može se očekivati u sljedećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj stijeni) od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže), što odgovara intezitetu zemljotresa od 8,3° MM skale (Američka modifikovana Merkalijeva skala, 1931.g.).

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, dolazi se do sljedećih konstatacija: a) Tereni sa najvećom opasnosti od pojave jačih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara-između Rumije, Lisinja i Sutormana, od šušnja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je istvremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog inteziteta i b) viši djelovi barske Opštine (planinski vijenci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jačine do oko 8,0° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmičke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posljedice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cijele opštine Bar.

Aseizmičko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmičkoj gradnji što znači da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, važećim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

Hidrološke karakteristike

Područje Topolica III je ravno, sa blagim nagibom prema moru, okruženo velikim slivnim područjem, sa visokim nivoom podzemne vode. Podzemna voda javlja se na oko 1,0 metar od površine terena. Regulacijom atmosfere vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.

2.	PLANIRANO STANJE
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Urbanistička parcela UP 44, blok 8, zona C, je prema grafičkom prilogu br. 5 – <i>Namjena površina – plan</i> planirana za centralne djelatnosti (CD) .
	Centralne djelatnosti (CD)

Pretežno su namijenjene smještaju centralnih-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- trgovački (tržni) centri, multifunkcionalni centri sa sadržajima trgovine, usluga i kulture, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport, rekreacija i sl.
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj, mogu se graditi:

- stambeni objekti i poslovni apartmani
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;

Prema smjernicama GUP-a Bara za sadržaje centralnih funkcija i za djelatnosti ostalih javnih službi i institucija, na nivou regionalnog i lokalnih centara, treba obezbijediti prostorne uslove rada i razvoja. Optimalna klasifikacija centralnih funkcija u skladu sa sistemom naselja u Opštini je sljedeća: uprava i pravosuđe, sport, rekreacija, zabava i odmor, udruženja građana i nevladine organizacije, zdravstvo i socijalna zaštita, političke stranke i druge organizacije, finansijske i druge slične uslužne djelatnosti, vjerske zajednice, saobraćajne usluge, odbrana zemlje, komercijalne i druge usluge, prosvjeta (obrazovanje, školstvo) trgovina i ugostiteljstvo, kultura, umjetnost i tehnička kultura.

Orijentacioni normativi za planiranje nekih centralnih funkcija jesu:

Građevinska bruto površina (m²) po učeniku

Osnovno obrazovanje _____ 5,00

Srednje obrazovanja _____ 6,50

Đački domovi _____ 15,00

Građevinska bruto površina (m²) po stanovniku

Domovi zdravlja _____ 15,00

Ambulante _____ 0,04

Trgovina (prodajni prostor) _____ 0,60

Trgovina (skladišni prostor) _____ 0,25

Zanati _____ 0,10

Ugostiteljstvo _____ 0,40

Građevinska bruto površina (m²) po korisniku

Domovi za stare _____ 15,00

Visoko obrazovanje dimenzioniše se prema naučno-nastavnim programima odnosnih studija, a socijalna zaštita prema odgovarajućim programima socijalnog staranja u Opštini.

Objekti javnih službi i drugi koji se grade u namjenama stanovanja i gradskim centrima prilagođavaju se tim preovlađujućim namjenama, a prema normativima i programima koje donose institucije nadležne za njihov razvoj.

Kako ovi objekti znatno utiču na morfologiju grada ne samo svojom površinom već najčešće i položajem, za oblikovanje objekata i uređenje kompleksa preporuka je da se idejno rješenje bira putem Javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u smislu člana 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) O potrebi Javnog konkursa odlučuje Stručna služba Opštine. Urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje se radi u skladu sa smjernicama i urbanističko - tehničkim uslovima Plana.

Usvojeno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa u skladu sa Zakonom, predstavlja sastavni dio planskog dokumenta. Sprovođenje javnog konkursa obavlja Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave.

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u područjima stanovanja.

Objekti mogu biti poslovni ili poslovno–stambeni.

Pri izgradnji novih objekata mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju.

Prostor plana podijeljen je na zone i blokove radi lakšeg definisanja pravila građenja i urbanističko tehničkih uslova.

U Zoni C je planirana izgradnja objekata sa namjenom stanovanje većih gustina i centralne djelatnosti sa značajnim zelenim površinama. Planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata, sa mogućnošću udruživanja u cilju stvaranja kompleksa.

U Bloku 8 je planirana izgradnja objekta sa namjenom centralne djelatnosti CD na UP 44 do UP 46. Mogući i sadržaji stanovanja u procentu 30% ukupne GBP objekta.

Na **UP 44** u okviru namjene centralne djelatnosti, zbog veličine urbanističke parcele moguća je izgradnja multifunkcionalnog centra sa svim sadržajima neophodnim za gradsko područje. Oblikovanje objekta mora biti u skladu sa značajem lokacije i namjenom objekta.

Parametri za namjenu centralne djelatnosti na UP 44:

Maksimalni indeks zauzetosti 0,4

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,2

Maksimalna spratnost..... 4 nadzemne etaže

Minimalna spratnost..... 2 nadzemnih etaža

Moguće je udruživanje udruživanje UP 44 sa UP 45 i UP 46 i formiranje jedinstvenog kompleksa multifunkcionalnog centra. U slučaju udruživanja primjenjiju se parametri kao za UP 44 i objekat se postavlja u skladu sa definisanom GL2.

Prema ocjeni Stručne službe može se sprovesti Javni konkurs (čl.30 Zakona...) za izbor urbanističko-arhitektonskog idejnog rješenja za UP 44 ili za kompleks, ukoliko dođe do udruživanja.

Kapacitet: BGP cca 20000 m² - 68 stanova, 240 stanovnika-CD sa stanovanjem 30%.

Br.UP	Pov UP	NAMJENA	iz	ii	Pov.pod.obj. m2	GBP m2	Max.spratnost
ZONA C							
Blok 8							
UP 44	17431	centr.djelat. CD	0,4	1,2	6972	20917	2-4 nadz.etaža
UP 45	2816	centr.djelat. CD	0,4	3,5	1126	9856	5-9 nadz.etaža
UP 46	2702	centr.djelat. CD	0,4	3,5	1081	9457	5-9 nadz.etaža
UKUPNO	22949				9180	40 230	

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara

2.2. Pravila parcelacije

Shodno grafičkom prilogu br. 6 - *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, urbanistička parcela **UP44, Blok 8, Zona C**, se sastoji od katastarskih parcela br. 4976/11, 4977/6 i 4976/13 i dijelova katastarskih parcela br. 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978 KO Novi Bar, Opština Bar.

Na pomenutom prilogu prikazane su granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

12	6590843.18	4662609.43
13	6590843.18	4662680.58
14	6590843.18	4662695.08
15	6590843.18	4662772.46
16	6590843.18	4662777.96
17	6590843.18	4662837.21
18	6590749.50	4662837.21
19	6590772.66	4662704.08
20	6590774.59	4662704.62
102	6591151.97	4662783.52
103	6591204.46	4662783.52

Prelomne tačke granice UP44

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima, kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih

	<p>garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju.</p> <p>Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.</p> <p>Veličina formiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. U tom smislu usvojene su i minimalne veličine parcela u zavisnosti od planirane namjene.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Građevinska linija</p> <p><u>Građevinske linije (GL)</u> planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na saobraćajnice i susjedne parcele, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p><u>Građevinske linije planiranih objekata G1</u> date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi i kao linije na koje se mora postaviti objekat (prema Posebnim uslovima).</p> <p>Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori, pod uslovom da se definiše jedan kolski pristup UP i može se formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.</p> <p>Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 1m do granice urbanističke parcele (osim prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Građevinske linije objekata definisane Posebnim uslovima su obavezne, kako bi se formirala ulična fasada.</p> <p><u>Građevinske linije G2</u> su građevinske linije koje se moraju poštovati u slučaju udruživanja urbanističkih parcela. Tamo gdje nisu definisane grafički, kod udruživanja urbanističkih parcela moraju se poštovati sve GL1 prema saobraćajnicama i ostalim susjednim parcelama, osim u dijelu između udruženih urbanističkih parcela.</p> <p>Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,0m - Građevinske linije prema zelenim površinama su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta je 3 m.

Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu br 6 - *Parcelacija, nivelacija i regulacija* i definisana koordinatama prelomnih tačaka.

124	6591224.90	4662619.21
125	6591162.00	4662619.20
126	6591161.91	4662714.71
127	6591161.96	4662773.52
128	6591204.44	4662773.52
129	6591244.51	4662773.34
130	6591243.92	4662703.18
131	6591243.44	4662694.05
132	6591242.14	4662680.57
133	6591240.90	4662654.94
134	6591240.90	4662635.21

Prelomne tačke granice GL1=GL2 za UP44

Regulaciona linija

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

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.6 - *Parcelacija, nivelacija i regulacija* i definisana koordinatama prelomnih tačaka.

Vertikalni gabarit

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima (koji su obavezni za svakog investitora) za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne (ili podzemnih) etaža Po.

Moguća je izgradnja i više podzemnih etaža, ukoliko se u fazi izrade tehničke dokumentacije to ocijeni kao moguće rješenje. Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatah Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta za obračun indeksa.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je turizam - hoteli, stanovanje veće gustine, centralne djelatnosti, sport i rekreacija.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i građevinskim linijama.
- Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža 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;
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele u Bloku 5 je minimum 2,0 m.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota prizemlja čija je namjena stanovanje može biti do max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Između GL i RL se vrši ozelenjavanje, mogu se graditi samo površinska parkirališta u slučaju jednog kolskog pristupa.
- Kote prizemlja objekata sa sadržajima poslovanja mogu biti izdignute iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta max. 20 cm .
- Izgradnja objekata na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja - ovo važi samo za Blok 5.
- Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 1m do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena), osim prema saobraćajnicama.
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
- Sportski tereni - bazen, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19).

3.

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

Mjere zaštite od zemljotresa

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljati će osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmička analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).

- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Mjere zaštite od požara

Fizička struktura ima jasne cjeline sa međuprostorima zelenila i pješačkih staza i površina, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite u prenošenju požara u okviru posmatranog kompleksa.

U samim prostornim grupama stvoreni su međuprostori koji omogućavaju laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite. Planski rješenjem su omogućene mjere zaštite:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata ;

- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svakog objekta u kompleksu, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11, 39/16);

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, br. 30/91);

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br. 7/84);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br. 24/87);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list Crne Gore“, br. 9/12);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Službeni list RCG“, br.54/01),

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje DUP-a radeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;

- optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;

- da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;

- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;

- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;

- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od buke;

- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.

- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se problemi praktično smanjili na najmanju mjeru

- Velikim brojem nadstrešica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperature i padavina.

	<p>U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini („Službeni list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list RCG”, br. 28/11), Zakon o inspekcijskom nadzoru („Službeni list RCG”, br.39/03 i „Službeni list CG”, br. 76/09), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05 i „Službeni list CG”, br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05 i „Službeni list CG”, br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Službeni list RCG”, br. 80/05 i „Službeni list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3206/2 od 31.10.2022. godine.</p>
5.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Opšti uslovi za pejzažno uređenje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) ili urbanistička parcela treba da ima i pejzažno uređenje; - u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; - očuvanje maslina i maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovništa pejzažnih vrijednosti prostora – Zakon o Maslinarstvu; - na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila planirati njihovo presađivanje – važi za vrste koje podnose presađivanje; - u slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi dispoziciju objekata na UP treba prilagoditi postojećem zelenilu; - tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje; - zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min 30-50cm; - koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane; - izbjegavati vrste drugih areala i invazivne biljne vrste; - karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: <ul style="list-style-type: none"> o min visina sadnice od 2.5-3.0m; o min obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm; o otvori na pločnicima za sadna mjesta min 1.0x1.0m (za sadnju na pločnicima); o obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima); - predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje svih zelenih površina i protivpožarna zaštita. <p>Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja (PUO)</p>

	<p>Zelenilo poslovnih objekata (ZPO) Površine poslovnih objekata nalaze se u okviru centralnih djelatnosti, najvećim dijelom, mada mogu biti i u okviru drugih namjena. Površine ispred i u okviru poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala.</p> <p>Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zasadom pri čemu min 25% površine mora biti pod zelenilom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije. Iz tog razloga je neophodno poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima; - kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi; - u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo itd.); - predvidjeti fontane, česme ili skulpture; - staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala; - ove površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja; - kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
6.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
7.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).</p>
8.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p>
	<p>/</p>
9.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p>
	<p>/</p>
10	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.).
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 10 – <i>Elektroenergetika</i>, preko urbanističke parcele UP 44 prolazi postojeći elektrovod 10kV i 35kV. Takođe, prema istom grafičkom prilogu evidentirana je planirana trafostanica TS 10/0.4kV.</p> <p>Prema tekstualnom dijelu Plana, u poglavlju 5.3. <i>Elektroenergetika</i>, navedeno je:</p> <p>Na osnovu podataka dobijenih od ED Bar postojeći kablovski vodovi 35 kV, koji prolaze kroz zahvat ovog DUP-a, prilično su stari i postoje oštećenja pa je neophodno zamjeniti ih novim. Predlažu se unificirani kablovi 3xXHP 48; 1x150/25 mm²; 20/35kV ili slični koje odredi stručna služba ED Bar.</p> <p>Stare kablove 10kV na području predmetnog DUP-a zbog ograničene prenosne moći bilo bi poželjno zamjeniti novim kablovima istog tipa kao što je i planirana 10 (20)kV mreža ili sličnim uz saglasnost nadležne Elektro distribucije.</p> <p>Takođe, u istom poglavlju je navedeno da je na UP 44, u zoni C planirana trafostanica za napajanje poslovnog centra pa ona može biti smještena u sam objekat uz posebnu saglasnost nadležne ED.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Elektroenergetika</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Aktom ovog ministarstva, broj 08-6282/6 od 18.10.2022. godine, upućen je dopis Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu d.o.o. Podgorica radi izdavanja tehničkih uslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br.11 - <i>Hidrotehnika</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt DOO “Vodovod i kanalizacija” Bar, broj 6778 od 31.10.2022. godine.</p>

12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Urbanističkim parcelama u okviru Zone je obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.8 - <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, broj UPI 14-341/22-586/1 od 26.10.2022. godine.</p>
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
13	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP44, Blok 8, Zona C
	Površina urbanističke parcele	17 431.00 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40 (Pod objektom max 6 972.00m ²)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Maksimalna bruto građevinska površina objekata	20 917.00m ²
	Maksimalna spratnost objekata	2-4 nadzemne etaže
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Preporuka GUP-a je da se zadovoljenje potreba za parkiranjem vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim i/ili nadzemnim etažama objekta i/ili na slobodnoj površini parcele, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.</p> <p>Dio plana zauzima individualno stanovanje, koje u postojećem stanju rješava parkiranje vozila na svojim parcelama, a dio plana zauzima kolektivno stanovanje koje parkiranje rješava na izgrađenim javnim parkinzima, što je osnovni polaz i za planirano stanje. Ovim DUP-om nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata (kao i objekata koji se dograđeni i/ili nadograđeni).</p> <p>Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuju i/ili nadograđuju (stambeni, poslovni ili stambeno-poslovni) parkiranje vozila treba da rješava na svojoj urbanističkoj parceli na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama u objektima u podzemnim i/ili nadzemnim etažama, prema normativima datim ovim Planom.</p> <p>Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primjer zone turizma, stanovanja i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih etaža u garaži u okviru objekta, na urbanističkoj parceli u okviru zone, a prema uslovima normativima iz ovog Plana.</p> <p>Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:</p>	

Vrsta sadržaja	Potreban broj parking-mjesta
STANOVANJE (kolektivno)	1 PM / 1 stambena jedinica
STANOVANJE (individualno)	1 PM / 1 stan
INDUSTRIJA I SKLADIŠTA	0,25 PM / 1 zaposlenom
POSLOVANJE (administracija)	10 PM / 1000 m ²
ŠKOLE	0,25 PM / 1 zaposlenom
TRGOVINA	20 PM / 1000 m ² korisne površine
POŠTA, BANKA	20 PM / 1000 m ² korisne površine
HOTEL	50 PM / 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 PM / 1000 m ² korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM / gledaocu
BOLNICA	25 PM / 1000 m ² korisne površine

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- 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;
- Garaže u objektu se mogu izvesti u podzemnim i/ili nadzemnim etažama, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- 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, definiše 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;
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- 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 max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 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 min 3,5 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. 13/07 i 32/11)
 - Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja. a najviše 5.0m od regulacione linije i 5.0m od susjedne urbanističke parcele
 - Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža ukoliko je potrebno predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planirane podzemne garaže.
 - 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 slično).
 - Na parkinzima u zoni zahvata, na urbanističkim parcelama, sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje betonirana površina ima na ukupni pejzaž.
- U zonu zahvata plana je 785 javnih parkinga i 5 parking mjesta za autobuse, površine $P=10500.00m^2$.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati u skladu sa namjenom objekta i značajem lokacije, sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Urbanističko-tehničke uslove za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom i minimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10).

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom. Objekti uz Bulevar 24. novembra se postavljaju obavezno na građevinsku liniju.

Za sve značajne objekte, komplekse ili blokove (udružene urbanističke parcele) u okviru definisanih namjena, obavezna je (za T1) ili se preporučuje izrada idejnog rješenja ili izrade jedinstvene projektne dokumentacije sa mogućnošću i

preporukom sporvođenja Javnog konkursa. Za objekte turizma T1, centralnih djelatnosti, multifunkcionalnog centra i urbanističkih parcela centralnih funkcija, udruženih urbanističkih parcela, Stručna služba može da ocijeni potrebu izrade konkursa za urbanističko-arhitektonsko rješenje, u skladu sa članom 30 Zaklona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekta.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanja toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom), kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenje konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektom predvijeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 47/13).	
DOSTAVLJENO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Nataša Đuknić <i>Zinku & Hamac</i> Marija Nišavić <i>M. Hamac</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica  
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<ul style="list-style-type: none"> - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3206/2 od 31.10.2022. godine - Akt DOO "Vodovod i kanalizacija" Bar, broj 6778 od 31.10.2022. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, broj UPI 14-341/22-586/1 od 26.10.2022. godine



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

04. 10. 2022

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3206/ 2

08-6282/g			
-----------	--	--	--

Podgorica, 31.10.2022.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Podgorica

Ul. IV Proleterske 19

VEZA: Naš broj 03-D-3206/1 od 19.10.2022.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-6282/g, kojim ste tražili mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanističke parcele UP 44, Blok 8, Zona C, KO Novi Bar u zahvatu DUP Topolica III-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br 32/16), opština Bar obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13, „Službeni list CG“, broj 53/14 i „Službeni list CG“, broj 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su tačno sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji, pa shodno tome smatramo da **Investitora treba obavezati, da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

Milán Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora

Opština Bar

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine

Adresa: Bulevar revolucije br. 1

85000 Bar, Crna Gora

Tel: +382 30 311 561

email: sekretarijat.ksp@bar.me

www.bar.me

Broj: UPI 14-341/22-586/1

Org. jed.	Opština	Broj	Redn. broj	Prilog	Vrijednost	Ust.
08	Bar	6282/3				

Bar, 26.10.2022. godine

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direkcije za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje novog objekta, u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanističke parcele UP44, u bloku 8, zoni „C“, u zahvatu DUP-a „Topolica III – izmjene i dopune“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 32/16), koja se sastoji od katastarskih parcela broj 4976/11, 4977/6 i 4976/13, K.O. Novi Bar, i djelova katastarskih parcela broj 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978, K.O. Novi Bar, opština Bar:

1. Priključak UP na javnu saobraćajnicu projektovati na poziciju predviđenu planom – grafički prilog Saobraćaj;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu pristupnog puta (priključka) usvojiti iz Plana;
4. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
5. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
6. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
7. Na priključku na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
8. Horizontalna i vertikalna signalizacija na priključku mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje;
9. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka uraditi u skladu sa važećim standardima, propisima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 08-6282/3 od 13.10.2022. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/22-586 od 19.10.2022. godine, za izdavanje tehničkih saobraćajnih uslova, za potrebe izgradnje novog objekta u okviru površina za centralne djelatnosti, na lokaciji urbanističke parcele UP44, u bloku 8, zoni „C“, u zahvatu DUP-a „Topolica III – izmjene i dopune“, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 4976/11, 4977/6 i 4976/13, K.O. Novi Bar, i djelova katastarskih parcela broj 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978, K.O. Novi Bar, opština Bar.



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: 6778

Bar, 31.10.2022. godine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

02.11.2022			
08-6282/4			

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKCIJA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
IV Proleterske brigade br.19
81000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu zahtjeva LSG d.o.o., shodno aktu br. 08-6282/4 od 13.10.2022.godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 26.10.2022.godine pod brojem 6778 dostavljamo vam tehničke uslove:

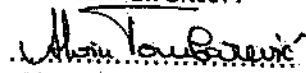
Za izgradnju objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanistička parcela UP 44, zona C, blok 8 u zahvatu DUP-a »Topolica III – izmjene i dopune« Opština Bar.

Prilog:

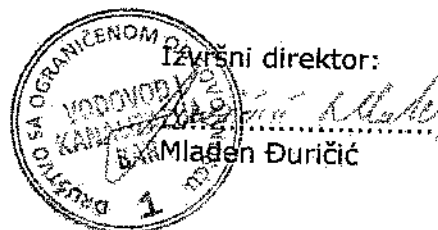
- Tehnički uslovi
- Situacija R 1:1000

S poštovanjem,

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević

Izvršni direktor:



CKB 510-239-02
ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82
PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74
LB 565-544-07

NLB 530-20001-53
ERSTE 540-8494-77

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 6778

Bar, 31.10.2022.godine

Rješavajući po zahtjevu »LSG« d.o.o. Bar, shodno aktu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova br. 08-6282/4 od 13.10.2022.godine (zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 26.10.2022.godine pod brojem 6778), izdaju se

TEHNIČKI USLOVI

za izgradnju objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji urbanistička parcela UP 44, zona C, blok 8 u zahvatu DUP-a »Topolica III – izmjene i dopune« Opština Bar .

a) Opšti dio

Vodovod:

- 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.
- 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.
 - 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 očitavanja.
 - 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
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog ventila ispred i iza vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja – vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D

ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.

- Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ 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.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je $\varnothing 100\text{mm}$, 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 $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ 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 $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ 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 za gravitaciono tečenje je $\varnothing 160\text{mm}$.
- 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 kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10, 26/12 i 56/19).
- Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidijeti separator ulja i masti.

- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min. SN4) ili PP (polipropilen).
- Revizijska 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.
- Revizijska 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 lakih naftinih derivata za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
- Revizijska 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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- 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 vodosnabdjevanje 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 200 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.
- 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.
- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom planskom dokumentu i tehničkim uslovima DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar. Ukoliko trasa

novog (izmještenog) cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti na postojeći cjevovod DCI 150mm.

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti na postojeći kolektor fekalne kanalizacije DN 300mm.

Atmosferska kanalizacija:

- Priključenje objekta u zavisnosti od raspoloživog pada predvidjeti na postojeći kolektor atmosferske kanalizacije DN 400mm ili kolektor DN 600mm

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 važećim *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 uličnu vodovodnu i kanalizacionu 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.
- U slučaju da je profil priključka \geq DN 50mm, potrebno je predvidjeti dubinu vodomjerne šahte min.1.60m (unutrašnje dimenzije).

Prilog:

Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija R 1:1000

PJ Razvoj:
Obradio

Nenad Lekić
.....
Nenad Lekić



Tehnički direktor:

Antoni Tombarević
Antoni Tombarević



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Društvo sa ograničenom odgovornošću
„Crnogorski elektrodistributivni sistem“
Podgorica, U.I. Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 408 413
www.cedis.me

Sektor za pristup mreži
Ul. Ivana Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 308
fax: +382 20 241 012
www.cedis.me
Broj 30-20-04-12594
U Baru, 04.11.2022. godine.

14.11.2022

08-6282/10

CRNA GORA

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

IV proleterske brigade br. 19; 81000 Podgorica

Predmet: Vaš zahtev broj 30-20-04-12312 od 27.10.2022. godine (vaš broj 08-6282/1 od 18.10.2022. godine), za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Dostavljena dokumentacija:

- Nacrt urbanističko tehničkih uslova sa izvodom iz planskog dokumenta;

Osnovni podaci:

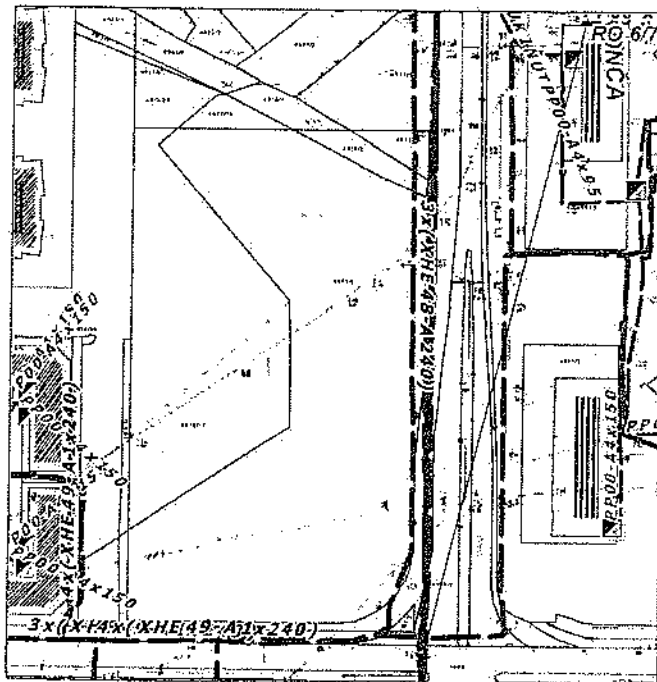
- podnosioc zahtjeva za UTU** LSG d.o.o. - Bar
- planirani objekat** objekat u okviru površina za centralne djelatnosti
- lokacija** na lokaciji urbanističke parcele UP 44, u zoni "C", blok 8 u zahvatu DUP-a "Topolica III - izmjene i dopune", koja se sastoji od katastarskih parcela broj 4976/11, 4977/6 i 4976/13 i djelova katastarskih parcela broj 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978 KO Novi Bar

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obratio se CEDIS-u, dopisom broj 30-20-04-12264 od 26.10.2022. godine sa zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova za projektovanje za objekat u okviru površina za centralne djelatnosti, na lokaciji urbanističke parcele UP 44, u zoni "C", blok 8 u zahvatu DUP-a "Topolica III - izmjene i dopune", koja se sastoji od katastarskih parcela broj 4976/11, 4977/6 i 4976/13 i djelova katastarskih parcela broj 4877/8, 4977/7, 4976/12, 4876/10, 4977/5, 4976/1, 4977/1 i 4978 KO Novi Bar, u Baru. Uz zahtjev je dostavljen nacrt urbanističko tehničkih uslova sa izvodom iz planskog dokumenta.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da u istoj nisu sadržani podaci o zahtijevanoj jednovremenoj snazi objekta i načinu obračuna potrošnje električne energije. Bez ovih podataka se ne mogu izdati tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije.

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.

Situacija R 1:1000



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III



Grañica plana



ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar: Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA		
		R 1:1000
naručilac:	Opština Bar	
obrađivač:		
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl. prost. planer	

maj, 2016. godine





list br.2



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III

Legenda:




Namjena

	Površine centralnih djelatnosti
	Površine stanovanja veće gustine
	Površine za turizam-Hoteli
	Površine sporta i rekreacije
	Površine javne namjene
	Površinske vode
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Objekti komunalne infrastrukture (boksevi za kontejnere)
	Površine drumskog saobraćaja
	Površine drumskog saobraćaja (koridor po GUP-u Bar-a)
	Parking
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica plana

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALINOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

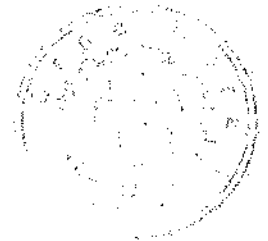
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
-stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

NAMJENA POVRŠINA		
Plan	R 1:1000	
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :		
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl. prost. planer	

maj, 2016. godine

list br.5



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III

Legenda:

	Granica plana		
	Granica i broj katastarske parcele		
	Postojeći objekat i spratnost		
	Granica urbanističke parcele		
	Oznaka urbanističke parcele		
	1- Građevinska linija GL1		2- Građevinska linija GL2
	1- Regулaciona linija RL		Linearno zelenilo-drvoored
	Ivičnjak		
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Osovine saobraćajnice		
	Površine drumskog saobraćaja (koridor po GUP-u Bar-a)		
	Objekti komunalne infrastrukture (boksevi za kontejnere)		
	Parking		

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

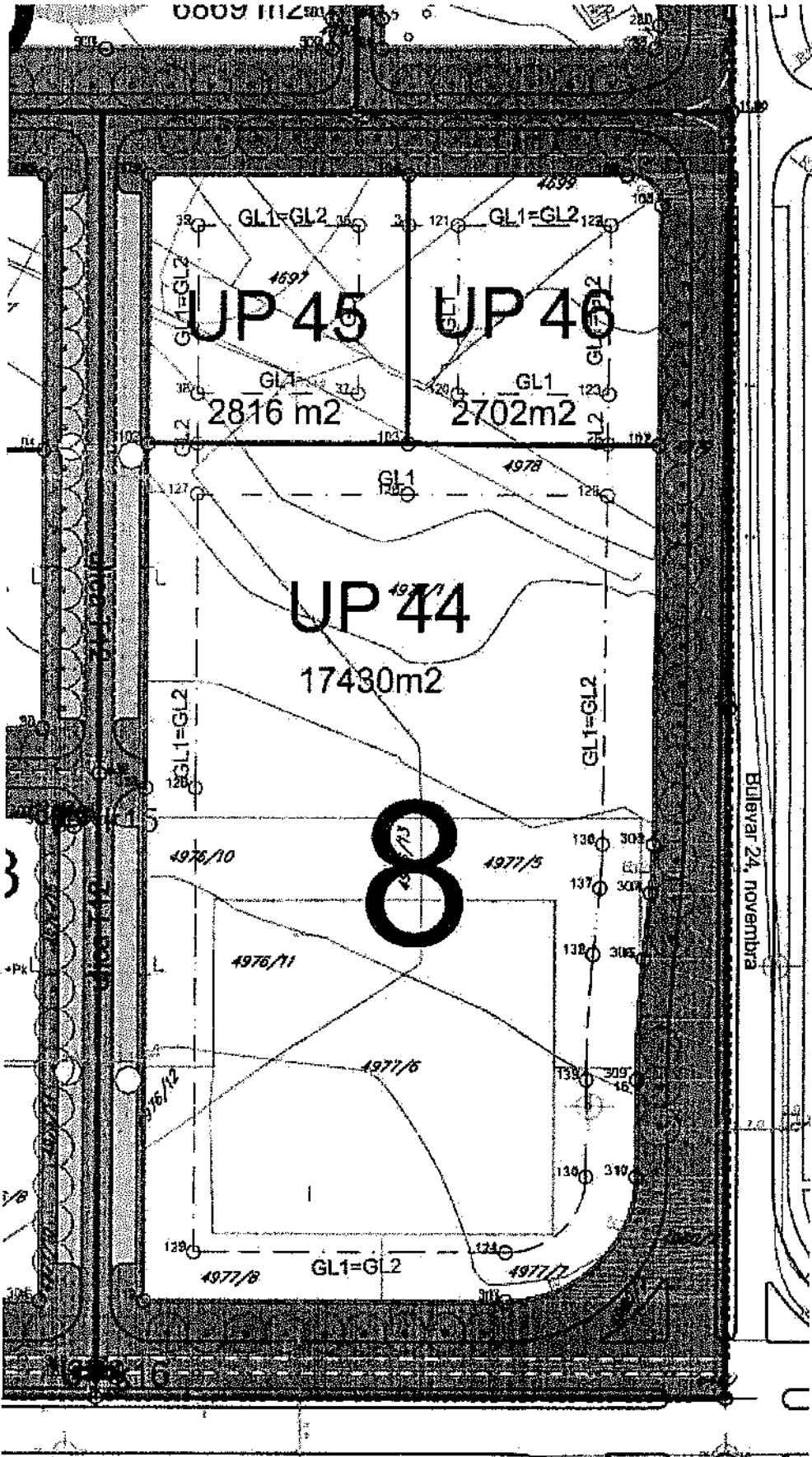
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA		
Plan		R 1:1000
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl.pravnik	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl.prost.planer	

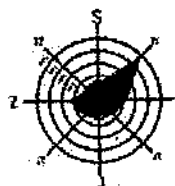
maj, 2016. godine

list br.6





IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III



LEGENDA:

	Granica plana		
	Granica katastarske parcele		
	Oznaka katastarske parcele		
	Građevinska linija GL1		
	Granica urbanističke parcele		Građevinska linija GL2
	Oznaka urbanističke parcele		Parking
	Površina urbanističke parcele		Drvo red
	Ivčnjak		Površine drumskog saobraćaja (koridor po GUP-u Bar-a)
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Osovina saobraćajnice		
	Oznaka mjesta priključka		
	Oznaka presjeka tangenta		

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDsjedNIK SKUPštINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

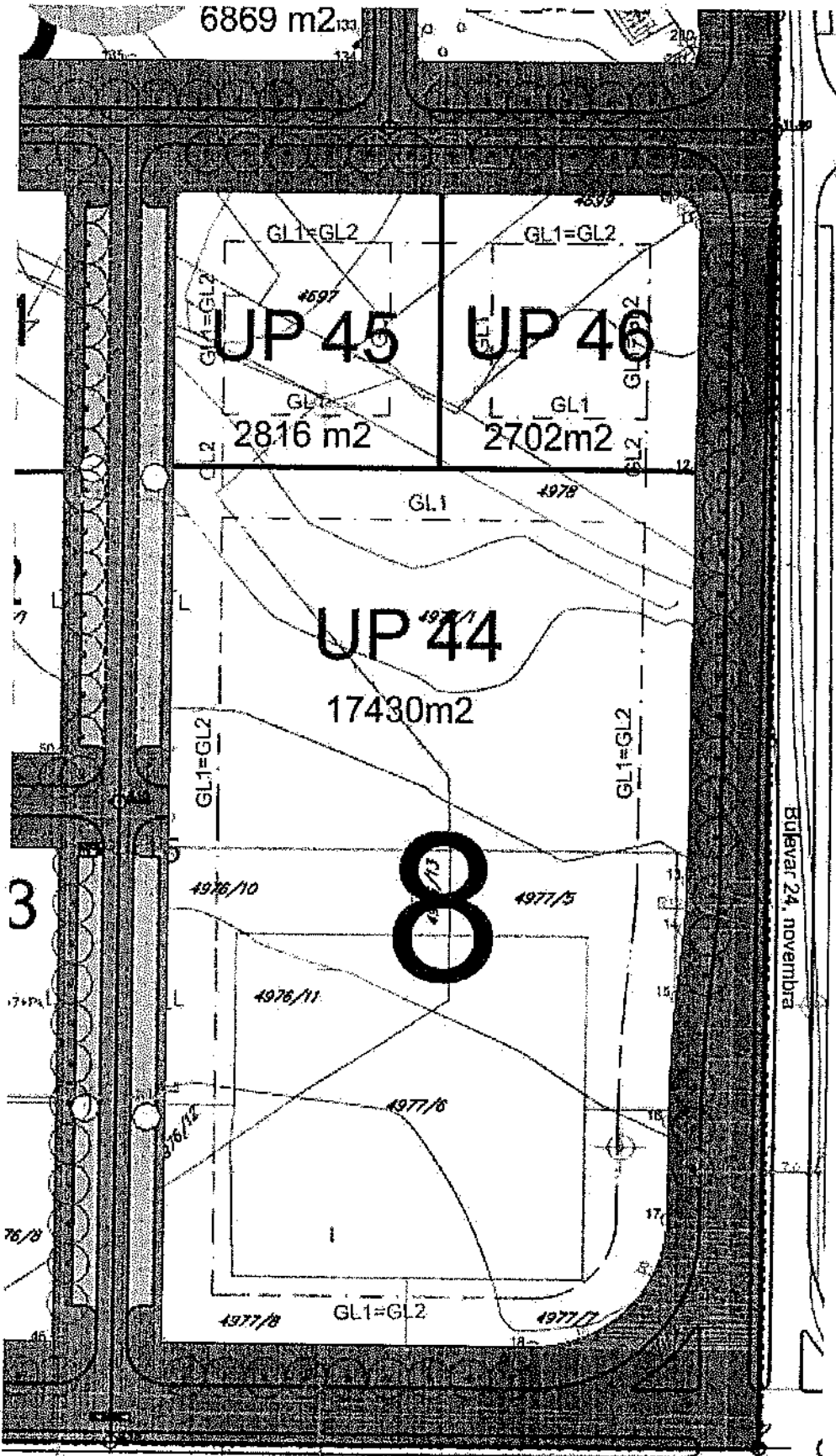
SAOBRAĆAJ		
Plan		R 1:1000
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTEMEGRO	
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Dašić Zoran, dipl. ing. građ.	

maj, 2016. godine

list br.8



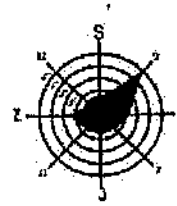
6869 m²₁₃₃



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



	Park
	Uređenje obale
	Zelenilo uz saobraćajnice

Linearno zelenilo

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

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

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

Zelenilo infrastrukture

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDsjedNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

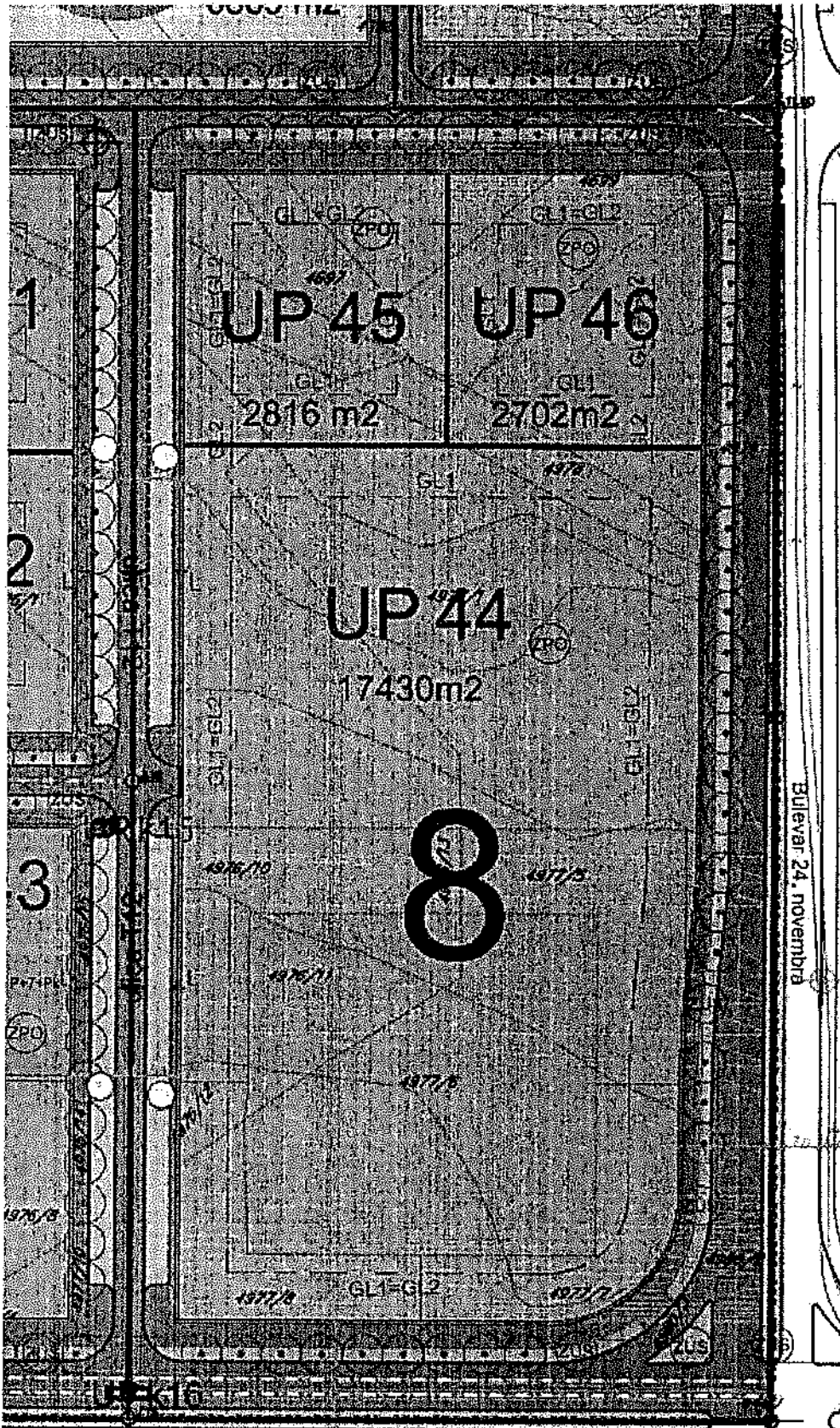
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

PEJZAŽNA ARHITEKTURA		
Plan		R 1:1000
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTE NEGRO	
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Snežana Laban, dipl. ing. pejz. arh.	

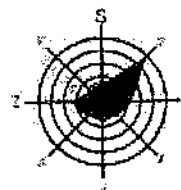
maj, 2016. godine

list br.9


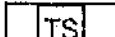
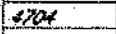

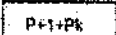
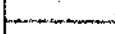



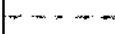
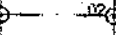



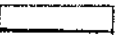

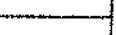

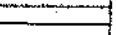






IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III



Legenda:

	Granica plana		TS 10/0.4kV postojeća
	Granica i broj katastarske parcele		TS 10/0.4kV plan
	Postojeći objekat i spratnost		Elektrovod 35kV postojeći
	Granica urbanističke parcele		Elektrovod 10kV postojeći
	Oznaka urbanističke parcele		Elektrovod 10kV plan
	Građevinska linija GL1		Građevinska linija GL2
	Regulaciona linija RL		Linearno zelenilo-drvoored
	Ivičnjak		
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Osovine saobraćajnice		
	Površine drumskog saobraćaja (koridor po GUP-u Bar-a)		
	Objekti komunalne infrastrukture		
	Parking		

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
 BR:030-290
 DATUM: 18.07.2016. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
 Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
 -stambene poslove i zaštitu životne sredine
 Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

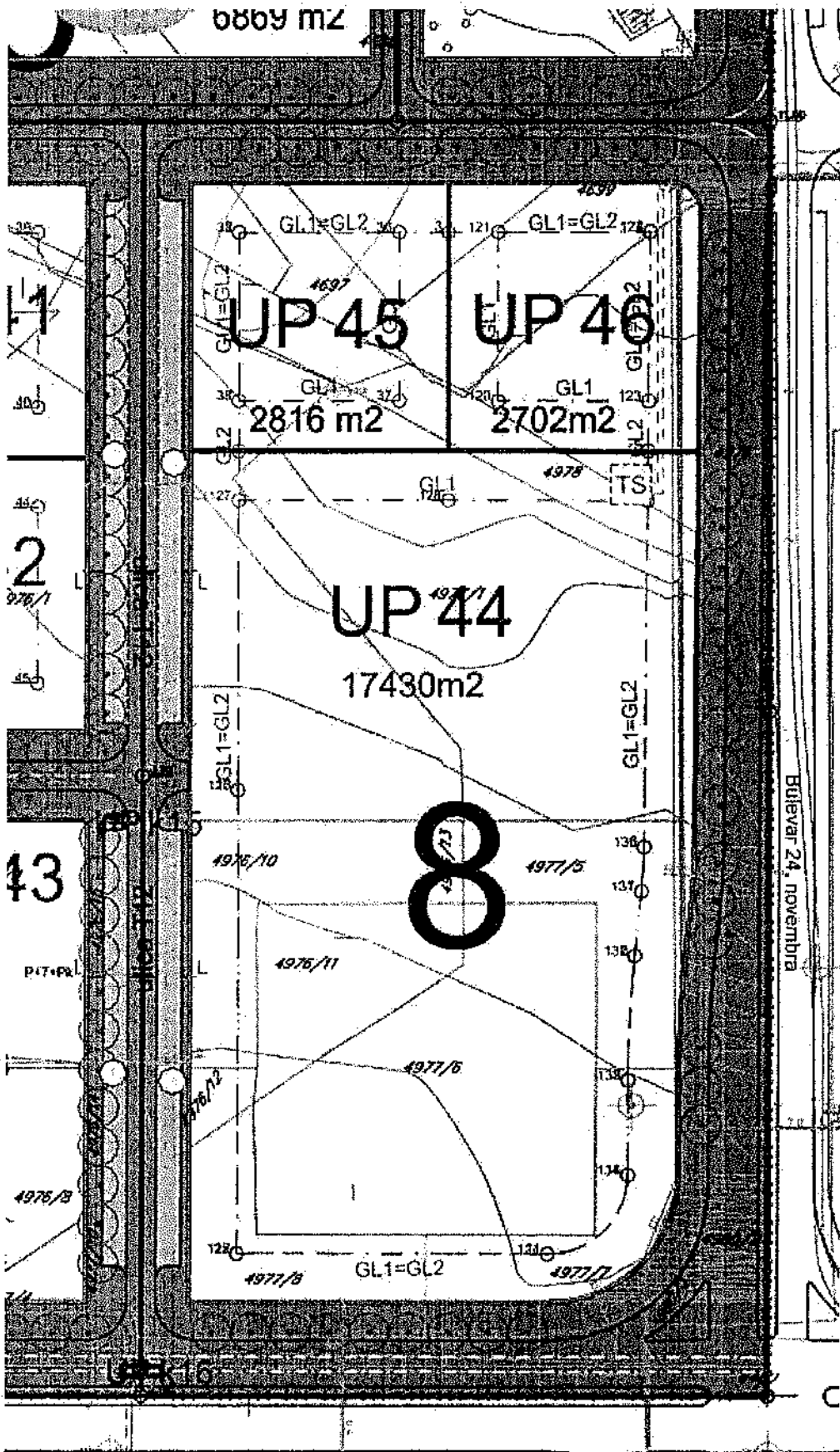
ELEKTROENERGETIKA	
Plan	R 1:1000
naručilac:	Opština Bar
obrađivač:	MONTEMEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.
odgovorni planer faze:	Nada Dašić, Zoran Vujošević dipl. inž. ef.

maj, 2016. godine

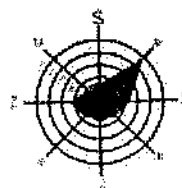
list br.10



6869 m²



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III



Legenda:

	Granica plana		
	Granica urbanističke parcele		
	Oznaka urbanističke parcele		
	Vodovod		Površine drumskog saobraćaja (koridor po GUP-u Bar-a)
	Planirani vodovod		Objekti komunalne infrastrukture
	Kanalizacioni vod		Parking
	Planirani kanalizacioni vod		Linearno zelenilo-drvoored
	Kanalizacioni vod-atmosferski		
	Planirani kanalizacioni vod-atmosferski		
	Smjer odvođenja		
	Ivlčnjak		
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Osovine saobraćajnice		

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDsjedNIK SKUPŠTINE
Rađomir Novaković

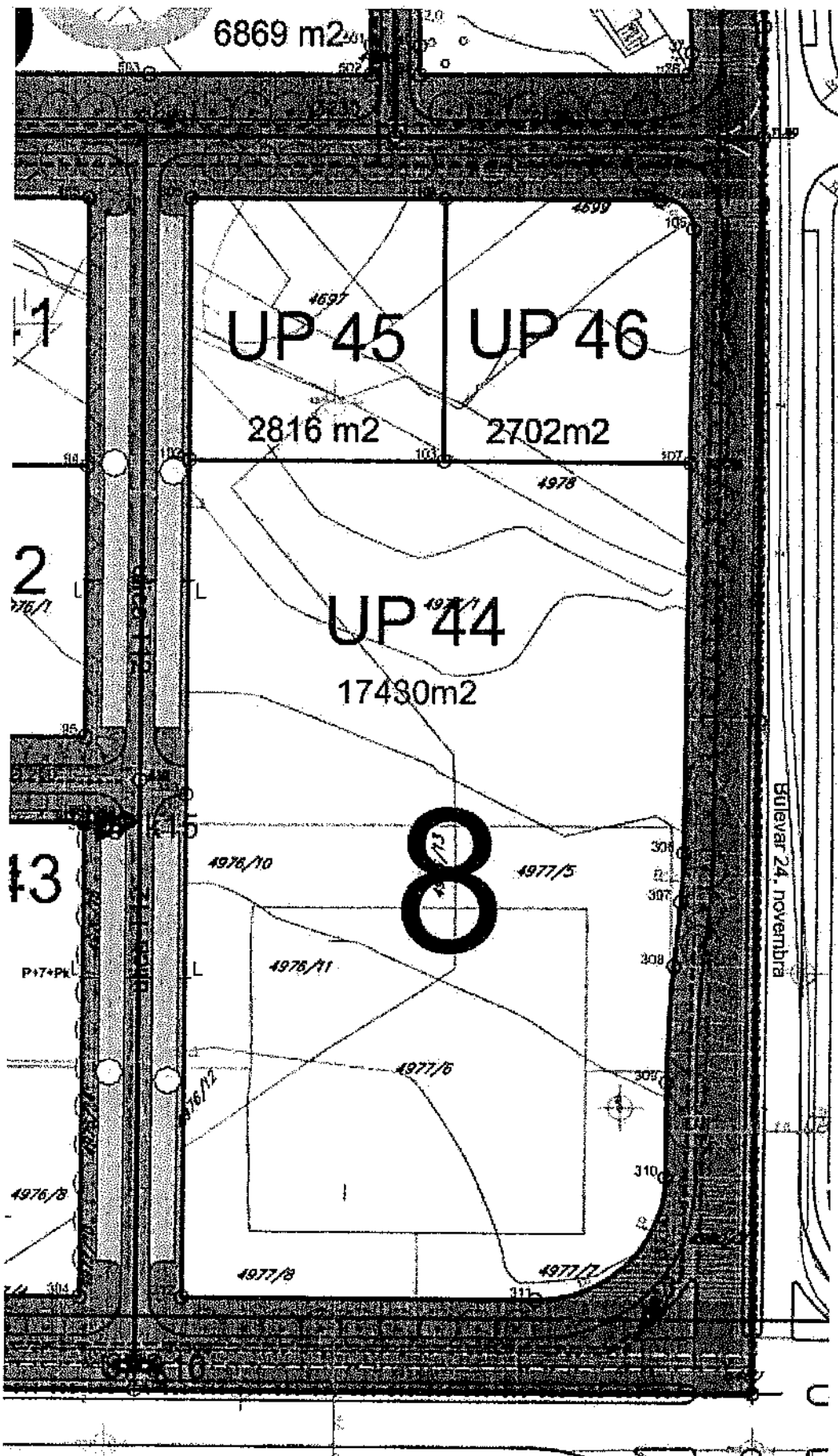
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

HIDROTEHNIKA		
Plan		R 1:1000
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Nataša Novović, dipl. inž. građ.	

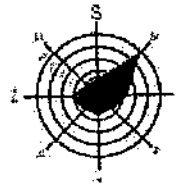
maj, 2016. godine

list br.11

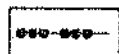




IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA III



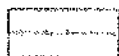
Legenda:



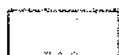
Granica plana



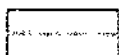
Postojeće kablovsko okno
elektronske komunikacione infrastrukture



Postojeća kanalizacija za potrebe
elektronske komunikacione infrastrukture



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





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

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III"
BR:030-290
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA (III ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA)	
Plan	R 1:1000
naručilac :	Opština Bar 
obrađivač :	MONTEWEGRO 
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.
odgovorni planer faze:	Zeljko Maraš, dipl. ing. el

maj, 2016. godine

list br.12



6869 m²

NO 34

41

UP 45

UP 46

2816 m²

2702m²

42
4976/1

UP 44

17430m²

NO 28

NO 40

43

8

Bulevar 24. novembra

P+7+PKL

4976/10

4977/5

4976/11

4977/6

NO 39

4976/B

4977/B

4977/L

