



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-2067/7

Podgorica, 24.05.2024. godine

Stamatović Slobodanka

BAR
UI.24 novembra 12/B


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-2067/7 od 24.05.2024. godine, za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP 3, zona F, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica I” – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/09), u Baru.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ① U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a



URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 08-332/23-2067/7 Podgorica, 24.05.2024. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Stamatović Slobodanke iz Bara izdaje:		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP 3, zona F, koja se sastoji od kat.parcele br.5807/13 i dijelova katastarskih parcela br. 5807/14 i br.6459 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica I” – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/09), u Baru.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Stamatović Slobodanka iz Bara	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Katastarska parcela br. 5807/13 KO Novi Bar nalazi se u zahvatu DUP-a „Topolica I” – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/09), u Baru.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 1 – <i>Geodetska podloga – postojeće stanje</i>, na predmetnoj lokaciji je evidentirani je postojeći objekat.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 2 – <i>Namjena površina – postojeće stanje</i>, evidentirani objekat se nalazi u okviru površina za stanovanje veće gustine.</p> <p>Prema kat.evidenciji Uprave za nekretnine PJ Bar u listu nepokretnosti 2348-izvod od 23.04.2024.godine evidentirana je kat .parcela br.5807/13 KO Novi Bar, kao zgrada broj1 površine u osnovi 2008m², osmospratna zgrada.</p> <p>U podacima o objektima I posebnim djelovima objekta evidentirano je četvrti sprat zgrade stambeni prostor površine 61m², svojina Stamatović Slobodanka.</p> <p>U listu nepokretnosti 2314-izvod od 23.04.2024.godine evidentirana je kat.parcela br.5807/14 KO Novi Bar, kao zemljište uz zgrade površine 28280m²;</p> <p>U listu nepokretnosti 1154-izvod od 23.04.2024.god. evidentirana je kat.parcela br.6459 KO Novi Bar kao nekategorisani putevi pov.7944m².</p>		
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Uvidom u plansku dokumentaciju, urbanistička parcela UP 3 nalazi se u zoni F u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Topolica I”</p>		

	<p>Centralne aktivnosti i prateći sadržaji riješeni su u stambeno-poslovnim i poslovnim objektima i raspoređeni su u svih osam zona plana.</p> <p>Zona F je stambeno-poslovna zona sa pretećim sadržajima.</p> <p>Izmjenama i dopunama DUP-a „Topolica I“, u zoni F planirana je rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja I izgradnja novih poslovnih I stambenih objekata.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>- Urbanistička parcela UP 3, zona F, sastoji se od od kat.parcele br.5807/13 i dijelova katastarskih parcela br. 5807/14 i br.6459 KO Novi Bar i nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica I“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.32/09), u Baru.</p> <p>Prostor Plana je podijeljen na blokove, a za parcele na kojima je planirana izgradnja, dogradnja ili nadogradnja objekata određene su urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.</p> <p>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 katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno rješenja o lokaciji.</p> <p>Ukoliko, na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični postojeći katastar.</p> <p>Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i>.</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>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Nivelacija i regulacija</p> <p>Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.</p> <p>Regulaciono rješenje plana vezano je na izgrađeni i planirani kolski saobraćaj i definisano je regulacionim i građevinskim linijama.</p> <p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</p> <p>Projektovanjem i izgradnjom novih objekata i objekata planiranih za dogradnju i nadogradnju, posebnu pažnju posvetiti mikroklimatskim uslovima, intenzitetu vjetrova, temperaturi, padavinama i organizaciji.</p> <p>Naročitu pažnju posvetiti organizaciji, projektovanju i izgradnji / rekonstrukciji / dogradnje i nadogradnje objekata. Tehnička dokumentacija za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju, odobrenje za nadogradnju i realizacija dogradnje i</p>

nadogradnje, moraju obuhvatiti čitav objekat, grupaciju objekata, a najmanje jednu lamelu.

Rekonstrukciju jedne zasebne cjeline/jedinice moguće je vršiti uz prethodno urađeno idejno rješenje rekonstrukcije čitavog objekta i usvojeno od nadležnog sekretarijata.

Projektovanjem rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta, sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskih prava, kao i izvršiti potrebnu provjeru stabilnosti, sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekta.

Grupacija-II objekti broj F-7,8,9,10,11 i 12 stambeno-poslovni

*** GRUPACIJA-II objekti broj F-7, 8, 9, 10, 11 i 12

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	2.400,00 m ²
- BGP postojeća	18.600,00 m ²
- BGP nova	1.400,00 m ²
- BGP ukupna	20.000,00 m ²
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	14
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, mendijal
- obrada fasade	rustika

** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

** Prostoni prizemlja, koji se koriste za smeće i kućne ostave, preporučuje se za pretvaranje u poslovni prostor.

** Planirano je zatvaranje dva pasaža u prizemlju objekata i pretvaranje istih u poslovne prostore ukupne BGP 120 m².

USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I NAGRADNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

- Planom se dozvoljava dogradnja objekata u skladu sa grafičkim priložima plana
- Predviđena je nadogradnja objekata na pojedinim urbanističkim parcelama
- Nisu planirane intervencije dogradnje i nadogradnje ostalih postojećih objekata

Specifična grana aktivnosti – nadgradnja etaža obavezuje na striktno poštovanje svih parametara dobre organizacije gradnje, efikasnosti gradnje, unificiranosti primijenjenih građevinskih elemenata, dobru pripremu koja počiva na kvalitetnim investiciono-tehničkim elaboratima i pratećim tržišnim sulovima.

S obzirom da predmetno područje karakteriše velika zauzetost površina, program plana se zasniva na izgradnji novih objekata na malom broju atraktivnih lokacija, a intervencije dogradnje i nadogradnje postojećih objekata nisu prepoznate kao prioritet niti javni interes koji bi u datim uslovima mogao biti kvalitetno realizovan.

Već izvršenim individualnim aktivnostima nadogradnji narušena je fizionomija naselja karakteristična za arhitekturu koja primjereno odražava vrijedno naslijeđe urbanističkog i arhitektonskog modela kosmopolitskog značaja i mediteranskog ambijenta.

USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU FASADA

Sve postojeće fasade objekta moguće je rekonstruisati u skladu sa ovim planom.

	<p>Uslove, kao i odobrenje za rekonstrukciju fasada će izdavati nadležni organ lokalne samouprave, Sekretarijat za uređenje prostora, u skladu sa ovim planom, postojećim stanjem objekta i lokacije kao i važećim zakonskim propisima.</p> <p>Rekonstrukciju fasada izvesti u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima objekata i uslovima ovog plana. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.</p> <p>Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na stambenim zgradama kao ni druge građevinske intervencije na fasadama izuzev koordiniranih zajedničkih akcija svih stanara uz saglasnost nadležnih organa.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Službeni list Crne Gore, br. 44/18 i 43/19). - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 60/18). <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Klimatski uslovi Klima planskog i šireg područja (opštine Bar) definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vijenca čija se visina kreće od 800m_nv do 1959m_nv (Rumija). Položaj područja Bara uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu, pa kao takvo i ima odlike modifikovane klime mediterana.</p> <p><i>Vjetrovitost</i> U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.</p> <p><i>Vlažnost vazduha</i> Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u uskom priobalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore) i u zoni nižih djelova Krajine (do oko 400m apsolutne visine).</p> <p><i>Osunčanost</i> Prosječna godišnja oblačnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,5. Najveća oblačnost je u toku zime, a nešto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proljeća, a najmanja ljeti, od početka jula do kraja septembra. Osunčanost je u suprotnosti sa oblačnošću i za opštinu Bar prosječan godišnji broj sunčanih sati iznosi 2 500 časova (oko 7 časova dnevno).</p>

Hidrološke karakteristike

Područje Topolice I je ravno, sa blagim nagibom prema moru, okruženo velikim slivnim područjem, sa visokim nivoom podzemne vode. Podzemna voda javlja se na oko 1m od površine terena. Regulacijom atmosferske vode, može se smanjiti nivo pozemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.

Seizmički uslovi

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

Područje Topolice I izloženo je dejstvu IX stepena seizmičkog intenziteta po skali MCS, a prema karti mikrosezmičke rejonizacije.

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

Dobrim izborom materijala, dobrom koncepcijom i kvalitetnim detaljima razni konstruktivni sistemi se mogu 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 psotaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praćeni velikim oštećenjima.

Način projektovanja objekata prilagoditi zahtjevima da se manja povredljivost objekata i štete od zemljotresa minimiziraju. Kod nadgradnje i adaptacije izbjegavati one koje mijenjaju konstruktivni sistem objekata.

Konstruktivni sistem

Na osnovu dosadašnjih iskustava i ponašanja konstruktivnih sistema, preporučuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca, da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile sa međuspratnom konstrukcijom od pune armiranobetonske ploče ili polumontažne armirano-betonske, fert tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE		
		Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1518/2 od 09.05.2024.g.	
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE		
		-	
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE		
		Na području plana nalaze se spomenici kulture koji su pod zaštitom države. Trikonhalna građevina iz IV vijeka je najstariji arheološki spomenik kulture u Baru čiji su zidovi sačuvani iznad temlja. Dvorac kralja Nikole I, građen 1875. godine, i zgrada Malog dvorca, izgrađena nešto kasnije, značajni su spomenici kulture. 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).	
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM		
		Pri realizaciji pješačkih prelaza, potrebe za savlađivanje visinske razlike trotoara i kolovoza, za lica sa posebnim potrebama / invalidi, djeca, starci i slično/ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8%, čija najmanja širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primijeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).	
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA		
		-	
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA		
		-	
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU		
		Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA		
		- Ovaj Plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa striktni etapnosti realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU		

17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 11a – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.</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 	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 10a – <i>Hidroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Tehnički uslovi broj 2905 od 30.04.2024.godine izdati od doo “VODOVOD I KANALIZACIJA BAR”</p>	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> .	
17.4.	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 (“Sl list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl 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 (“Sl 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 (“Sl list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</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. 	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br.28/93, 42/94, 26/07 i “Sl.list CG”, br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja (“Sl.list CG”, br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 3, zona F-grupacija 7,8,9,10,11 i 12
	Površina pod objektom postojeća	2400 m ²
	BGP postojeća	18 600 m ²
	BGP nova	1400 m ²
	BGP ukupna	20 000 m ²
	Broj novih stanova	14
	Spratnost	P+4 do P+10-postojeća P+4+Pk do P+10+Pk -nova
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Planom je predviđeno da se mjesta za parkiranje vozila obezbijede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar zona, u dvorištima objekata i garažama u objektima.</p> <p>Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka dva-tri parking mjesta) zasaditi drvo. Parking mjesta na parkiralištima predvidjeti dimenzijama 2.5x2.5m, min 4.80m.</p> <p>Parkiranje je organizovano prema stepenu motorizacije GUP-a Bara, od 1,5 putničkih automobila po domaćinstvu odnosno 1pm / 30 m² poslovnog prostora.</p>	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	<p>Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.</p> <p>Preporučuje se izgradnja ravnih ili kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.</p> <p>Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama svijetlih tonova „potopljenih u svjetlost“ kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.</p> <p>Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.</p> <p>Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sljedeće vrste obrada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obrada zelene površine partera - obrada kolovoznih površina - utilitaristička obrada trotoara 	

	<ul style="list-style-type: none"> - posebna obrada pješačkih koridora (kamene ploče, bojeni beton, fert-beton, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom - urbani dizajn i oprema. <p>Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera objekata.</p>	
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje koju predlaže Plan je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije, potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Bara omogućavaju korišćenje sunčeve energije.</p> <p>Investitorima se predlaže ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Nikić Nataša Đuknić</p> 
	<p>MINISTAR</p>	<p>Janko Odović</p> 
	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana 	<p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1518/2 od 09.05.2024.g. Tehnički uslovi broj 2905 od 30.04.2024.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA BAR"</p>

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-814/2024
Datum: 23.04.2024



5807/11

Katastarska opština: NOVI BAR
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 18,22,23
Parcele: 5807/13, 5807/14, 6459

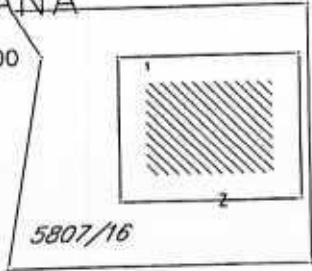
KOPIJA PLANA

Škale: 1:1000

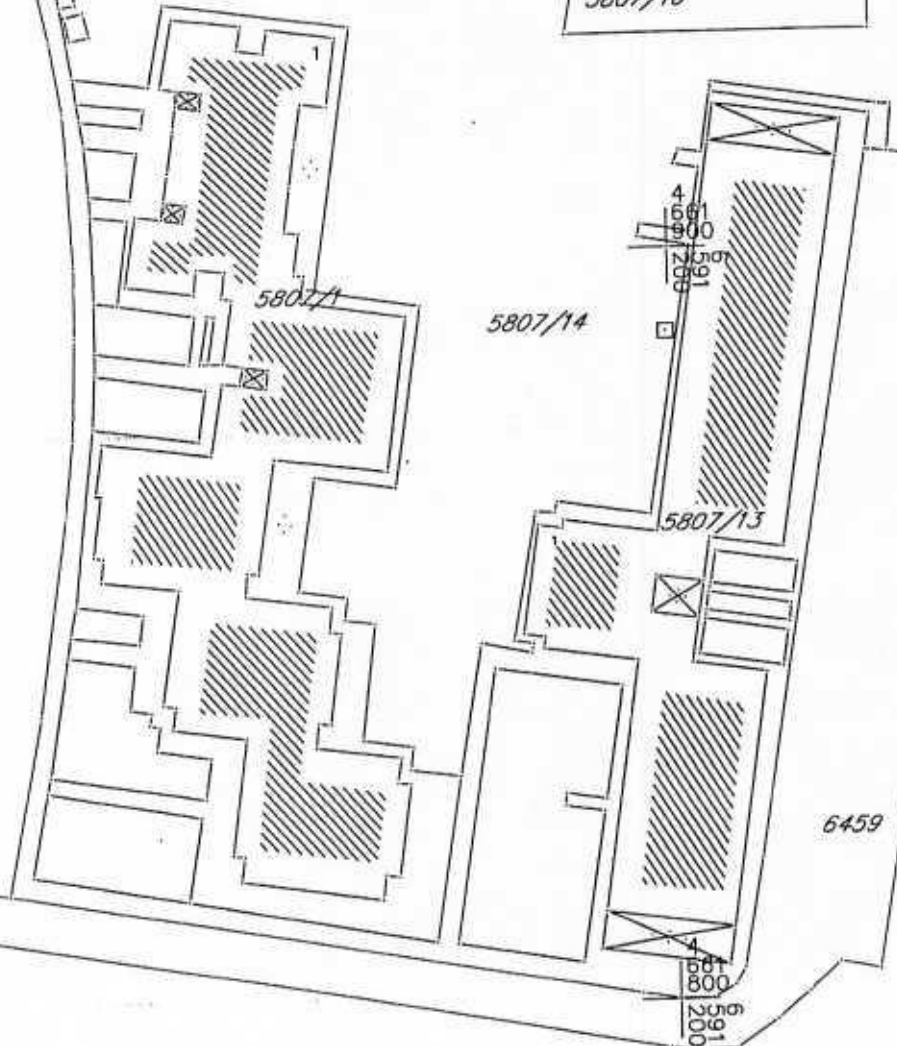


4
1961
1900
1591
1100

4
1961
1900
1591
1100



5807/16



6459

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *[Signature]*



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 2905
Bar, 30.04.2024.godine

Na osnovu zahtjeva Stamatović Slobodanke iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 08-332/23-2067/6-2023 od 17.04.2024. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 29.04.2024.godine pod brojem 2905, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP 3, zona »F«, DUP »Topolica I« - izmjene i dopune, koja se sastoji od katastarske parcele br. 5807/13 i dijelova katastarskih parcela br. 5807/14 i 6459 KO Novi Bar, opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

- 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.
 - 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 pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze i ventilom ispred i iza 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 i iza vodomjera.
- o 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 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.
- 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.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.List CG br.45/08,9/10, 26/12 i 56/19).
- 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.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od pollester.

c) Posebni dio

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu predvidjeti na postojeće priključne instalacije (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predmetnog objekta.
- Ukoliko se hidrauličkim proračunom utvrdi potreba za većim profilima priključnih vodova, potrebno je predvidjeti rekonstrukciju postojećih priključaka (vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija) u skladu sa priloženom situacijom.

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

- Ukoliko se planira rekonstrukcija vodomjerne šahte 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.

Prilog:

Situacija R 1:500 - izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija (nije geodetski snimljeno)

Obradio:

PJ Razvoj i projektovanje:

Nenad Lekić
Nenad Lekić

Rukovodilac:

PJ Razvoj i projektovanje:

Branislav Orlandić
Orlandić Branislav

Tehnički direktor:

Alvin Tombarević
Tombarević Alvin



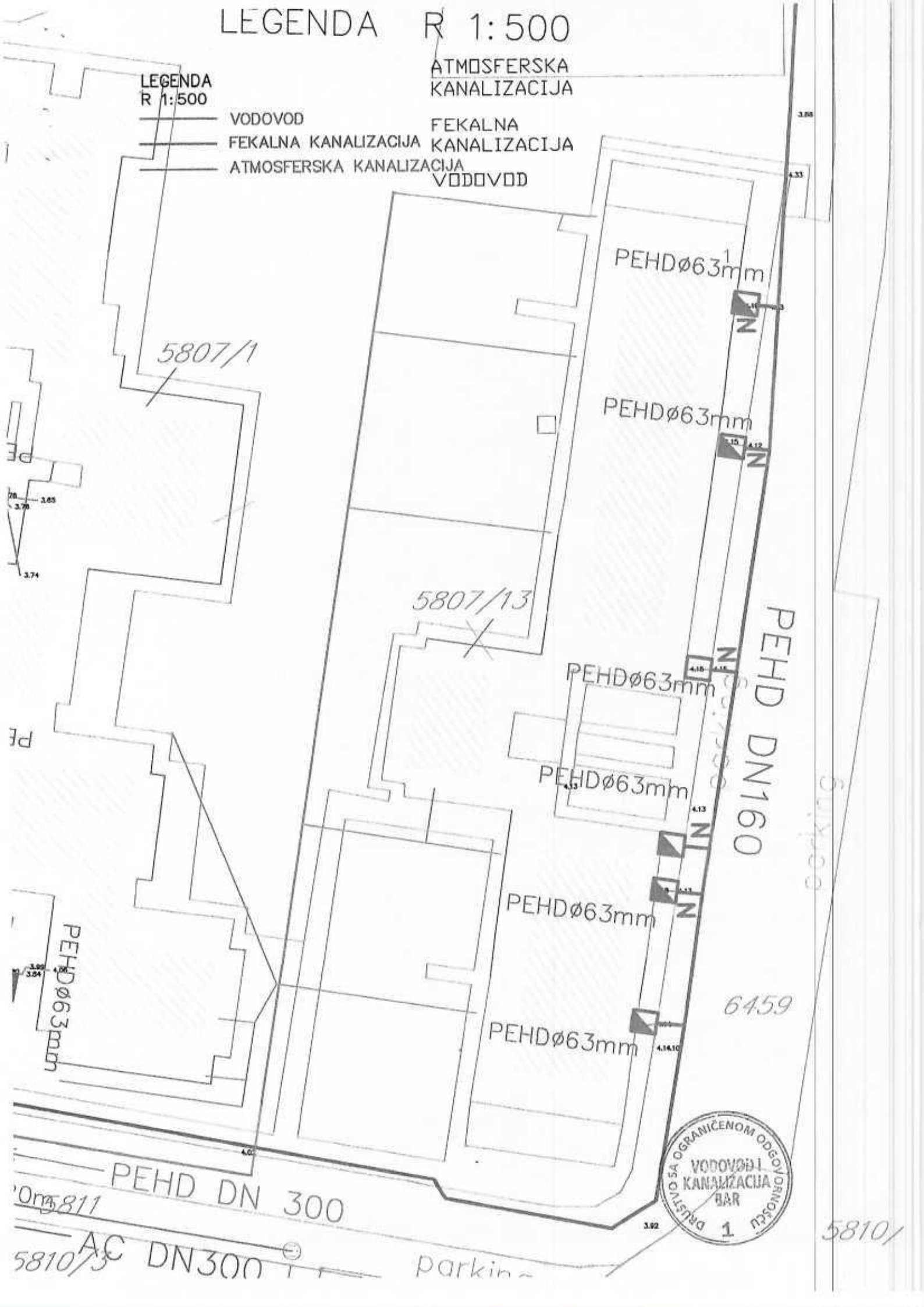
LEGENDA R 1:500

LEGENDA
R 1:500

- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- VODOVOD

ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA

FEKALNA
KANALIZACIJA





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1518/2

13.05.2024
08-332/23-2067/5

Podgorica, 09.05.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1518/1 od 29.04.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-2067/5-2023, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP 3, zona F, koja se sastoji od katastarske parceli broj 5807/13 i dijelova katastarskih parcela broj 5807/14 i broj 6459 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica I” – Izmjene i dopune („Služn+beni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/09) opština Bar, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 47/13, 53/14 i 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)”, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini poslovnog dijela predmetnog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta veća od 1000 m², onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

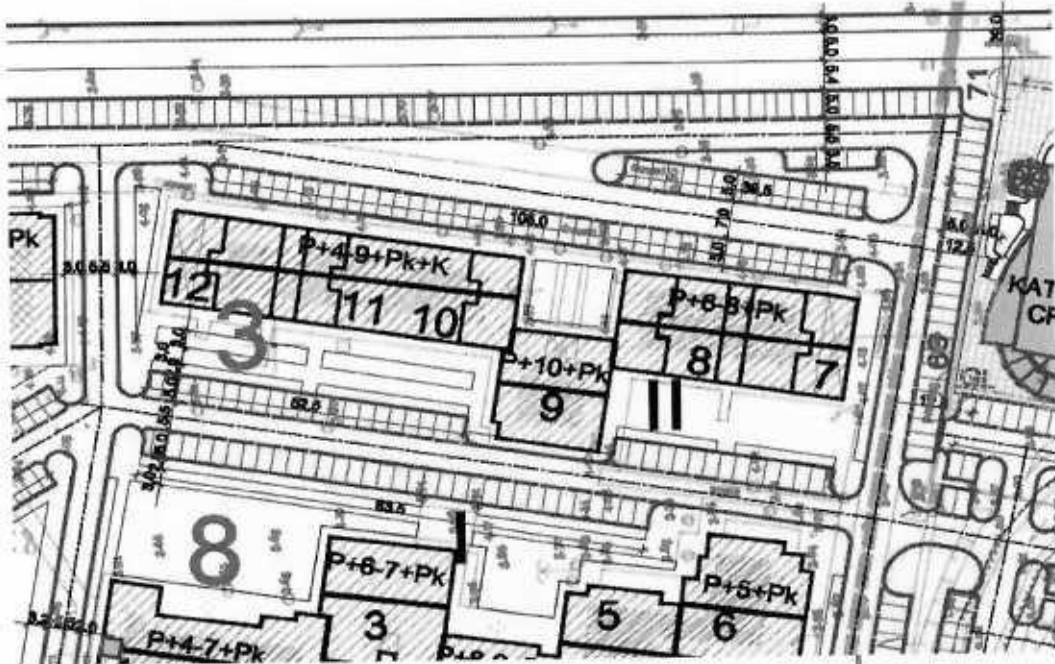


S poštovanjem,
dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLICA F-BAR"

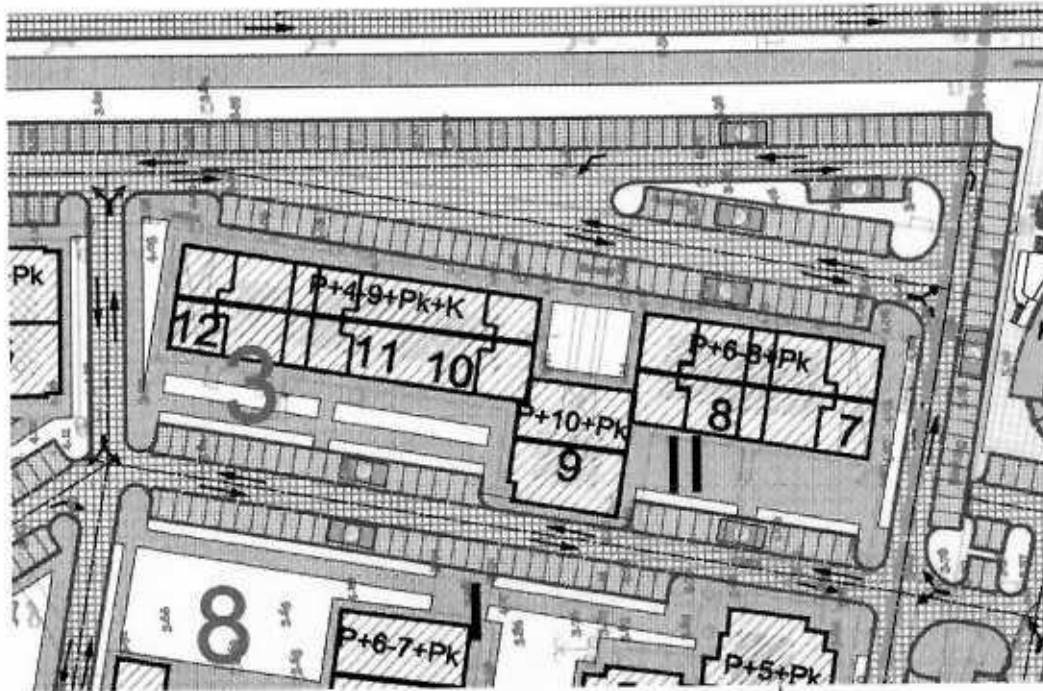
LEGENDA:

- GRANICE PLANA**
- GRANICE DLP-a
- ELEMENTI UPRAVLJENJE POKLADNOM**
- GRANICE ZONA DLP-a
- POSTOJEĆI OBJEKTI**
- PLANSKI OBLIKI PO NOVOJ DLP-U
- REGULACIONA LINIJA**
- REGULACIONA LINIJA
- GRADIVNIŠKO-LINIJA**
- GRADIVNIŠKO-LINIJA
- ELEMENTI BACERADANJA**
- ODSIVNI BACERADANJE
- OŠTAJI ELEMENTI SPORNAJENJA**
- MOKRAK
 - LINIJA FURBAKIH STRUKA
 - LINIJA RIBEKE RIBKE
 - LINIJA POTOKA

UKUPNA POKLADNA ZAHVATA PLANA 675.300,00 m²

NARUČILAC	OPŠTINA BAR
ODRAŽILO	"Topolica F-Bar"
ODGOVORNI URBANISTA	Arh. NEBOJSA MILOŠEVIĆ-dpl. ing.
URBANISTIČKI PLAN	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLICA F-BAR"
GRTEC	NIVELACIJA I REGULACIJA
SEPTEMBAR 2005.	RAZMERA 1:1000 LIST 09





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLICA I"-BAR

LEGENDA:

GRANICE PLANA

GRANICE DUP-a

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

POSTOJEĆI OBJEKAT

PLANIRANI OBJEKAT PO NOVOM DUP-U

ELEMENTI SAOBRAĆAONICA

OSOVNA SAOBRAĆAONICA

OSTALI ELEMENTI SAOBRAĆAONICA

PVOČUJAK

LINIJA PUBEKCIJSKIH STAZA

AUTOBUŠNO STAJALIŠTE

JAVNI PARKING I GARAŽA

LINIJA REKE RENE

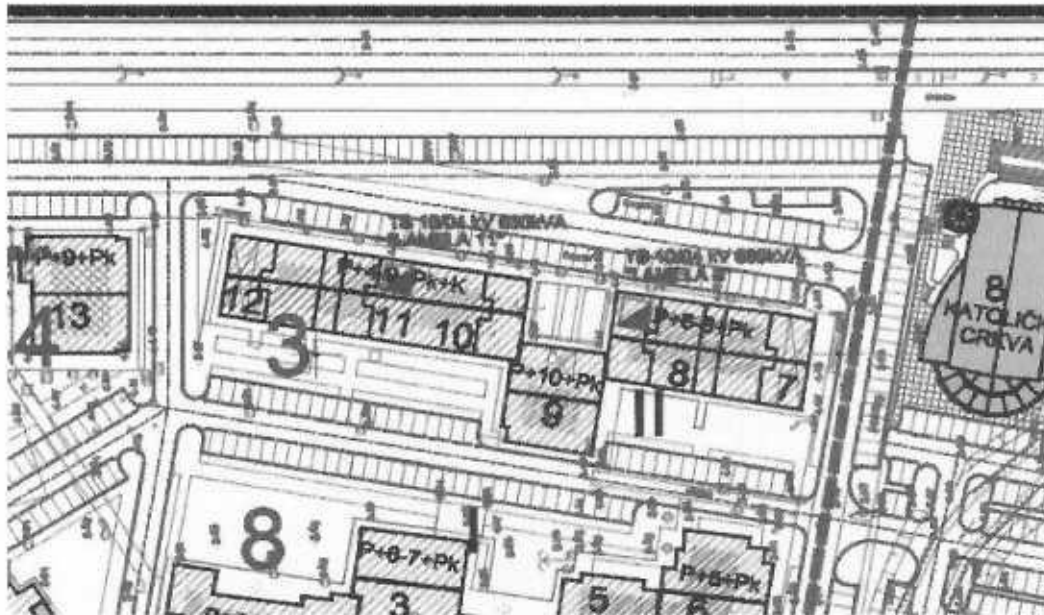
LINIJA POTOKA

KATEGORIJA NAMENA POVRŠINA	PODKATEGORIJA NAMENA POVRŠINA	OSOVNA
POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU	
	PELJENICE	
	POVRŠINE ZA VEŠTAČKE SAOBRAĆAJNE / PROMETNE	
	POVRŠINE ZA PESAČNE SAOBRAĆAJNE	

UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA 813.208,00 m²

NARUČILAC	OPŠTINA BAR
OSRAĐIVAC	"basketING" d.o.o-Bar
ODGOVORNI URBANISTA	Arh. NEBOJŠA MILOŠEVIĆ dipl. Ing.
URBANISTIČKI PLAN	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLICA I"-BAR
CRTEŽ	SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
SEPTEMBRA 2008.	RAZMJERA 1:1000 LIST 08





PTT INSTALACIJE

- OČIOK navopredviđene oline TT transformacije
- OČIOK postojeće oline TT transformacije

- Za izradu predviđene TT mreže koristiti postojeću rezervu u katekizama. Potrebni podatci katekiza odgovarajućeg kapaciteta za navodnjavanje oline TT transformacije, uključujući od navedene rezerve - dati u odgovoru na nadležnom TT

ELEKTROENERGETIKA

- Navopredviđene TB
- Postojeće TB

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLIČA P-BAR"

LEGENDA:

LEGENDA:

- GRANICE PLANA**
- GRANICE DDP-a
- ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE**
- POKRETLJIVI OBLASTI
 - PLANSKI OBLASTI PO NOVOM DDP-U
- ELEMENTI SAOPRAVAJANJA**
- OSOVNA SAOPRAVAJANJE
- OSTALI ELEMENTI SAOPRAVAJANJA**
- PIVOLJAK
 - LINJA PUNJAKOVI STAZA
 - LINJA RIBJE RIBJE



UKUPNA PLOŠTINA ZAŠTITA PLANA 878.000,00 m²

NAJODLAC	OPĆINA BAR
ODRAŽAVAJUĆI	"beaksting'oo-bar"
ODGOVORNA URBANISTA	PIA. VESELJKA MELIŠKOVIĆ dipl. ing.
URBANISTIČKI PLAN	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOPOLIČA P-BAR"
CRTEŽ	ELEKTROENERGETIKA INFRASTRUKTURA
SEPTEMBRA 2008.	RAZMERA 1:1000 LIST 1a