



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: 08-332/23-7443/6

Podgorica, 09.11.2023. godine

OPŠTINA BAR
Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije

BAR

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7443/6 od 09.11.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP16 (Zona A), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br 32/16), u opštini Bar.


Dostavljeno:

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



MINISTAR
Janko Odović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 08-332/23-7443/6 Podgorica, 09.11.2023. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>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 Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije – Opština Bar, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju objekta namjene stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP16 (Zona A), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br 32/16), u opštini Bar.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije – Opština Bar</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Katastarske parcele 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3, 5698/14, 5687/3 i 5685 KO Novi Bar nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", u Baru. Prema grafičkom prilogu list br.3 – <i>Namjena površina sa fizičkom strukturom</i>, na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.</p> <p><i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 397 – prepis, Područna jedinica Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 5685 KO Novi Bar, dvorište, površine 514 m² - katastarska parcela 5685 KO Novi Bar, zgrada br.1, porodična stambena zgrada, površine u osnovi 100m² - katastarska parcela 5685 KO Novi Bar, zgrada br.2, pomoćna zgrada, površine u osnovi 20m² - katastarska parcela 5685 KO Novi Bar, zgrada br.3, pomoćna zgrada, površine u osnovi 7m² <p>Prema listu nepokretnosti 3224 – prepis, Područna jedinica Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 5687/3 KO Novi Bar, neplodna zemljišta, površine 32 m² - katastarska parcela 5687/7 KO Novi Bar, nekategorisani putevi, površine 11m² 	

	<p>Prema listu nepokretnosti 2279 – izvod, Područna jedinica Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 5693/6 KO Novi Bar, zemljište uz zgrade, površine 1382m² <p>Prema listu nepokretnosti 1640 – izvod, Područna jedinica Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 5695/3 KO Novi Bar, nekategorisani putevi, površ. 385m² <p>Prema listu nepokretnosti 2280 – izvod, Područna jedinica Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 5698/13 KO Novi Bar, neplodna zemljiš., površine 463m² - katastarska parcela 5698/14 KO Novi Bar, neplodna zemljišta, površine 24m² <p>Podaci o teretima i ograničenjima: Na kat. parceli 5685 KO Novi Bar, zgrada br. 1 i 2 - nema dozvolu.</p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).</p>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Urbanistička parcela UP16 (Zona A) u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a “Topolica-Bjeliši”, sastoji se od katastarskih parcela 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3 i 5698/14 KO Novi Bar i dijelova kat. parcela 5687/3 i 5685 KO Novi Bar, u Baru.</p> <p>Prema grafičkom prilogu list br.5 - <i>Namjena površina</i>, namjena UP16 (Zona A) je stanovanje veće gustine.</p> <p><i>Zone određene Planom</i></p> <p>Osnovna namjena prostora je stanovanje većih gustina, stanovanje sa centralnim funkcijama, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni tim namjenama, školstvo i socijalna zaštita, sport, rekreacija i turizam.</p> <p>U cilju definisanja urbanističkih parametara formirane su Zone A, B i C, a u okviru zona definisani su blokovi i urbanističke parcele.</p> <p>Stanovanje većih gustina planirano je u slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutom i neprekinutom nizu kao i grupacije objekata u vidu kompleksa sa više objekata, u skladu sa položajem i veličinom parcele.</p> <p>Zone predstavljaju grupaciju urbanističkih blokova oivičenih saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima, koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.</p> <p>Urbanističkim parcelama u okviru zone ili blokova je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.</p>

U Zoni A planirani su sadržaji stanovanja veće gustine SV, kao pretežna namjena. Na novim urbanističkim parcelama koje su formirane na neizgrađenom kao i na izgrađenom zemljištu, planirana je izgradnja stambenih i stambeno - poslovnih objekata . Za realizaciju planiranih objekata neophodno je na određenim urbanističkim parcelama rušenje postojećih objekata i udruživanje vlasnika objekata i zemljišta u cilju ispunjenja uslova Plana.

Namjena objekata u okviru Zone je stanovanje veće gustine. U okviru pretežne namjene, u objektima na urbanističkim parcelama je moguće i poslovanje 20%, u prizemljima objekata (moguće i na etaži).

Maksimalni indeks zauzetosti 0,4

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 3,5

Maksimalna spratnost..... 9 nadzemnih etaža (za planirane objekte).

Minimalna spratnost 5 nadzemnih etaža (za planirane objekte).

Građevinska linija je definisana grafički.

Prilikom izbora spratnosti objekata voditi računa o vizurama i odnosu prema susjednim objektima.

Površine stanovanja veće gustine SV

Mogu se graditi stambeni objekti sa poslovnim sadržajima koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to:

- trgovina i ugostiteljski sadržaji, poslovni sadržaji centralnih djelatnosti.

Osim stambenih objekata, mogu se graditi objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti, na urbanističkim parcelama na kojima postoje uslovi za takve objekte, a u skladu sa propisima za svaku vrstu i namjenu objekta. U tom cilju je moguće udruživanje urbanističkih parcela.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

7.2. Pravila parcelacije

U grafičkom prilogu br. 6 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*, prikazane su granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Urbanistička parcela UP16 (Zona A) sastoji se od katastarskih parcela 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3 i 5698/14 KO Novi Bar i dijelova kat.parcela 5687/3 i 5685 KO Novi Bar.

Urbanistička parcela formira se na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u lokalnom planskom dokumentu.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 5 - *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren kao i u odnosu na susjedne UP i namjene.

Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas.

Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena).

U slučaju udruživanja urbanističkih parcela, moraju se ispoštovati GL prema saobraćajnicama i susjednim parcelama i površinama druge namjene, osim prema urbanističkim parcelama koje se udružuju.

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

Broj	Position X	Position Y
638	6591811.76	4662404.15
639	6591811.76	4662409.21
640	6591811.86	4662460.55
671	6591853.00	4662404.15
672	6591853.00	4662460.48

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

BROJ	Position X	Position Y
246	6591843.00	4662452.19
247	6591843.00	4662409.15
248	6591816.76	4662409.15
249	6591816.76	4662452.06

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA REGULACIONIH LINIJA RL

BROJ	Position X	Position Y
133	6591811.76	4662404.15
134	6591853.00	4662404.15
135	6591853.00	4662460.48

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u

metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namjenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama.

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 zadatih Planom.

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.

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

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih 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

Poseban uslov – minimalna spratnost planiranih objekata, ukoliko nisu dati posebni uslovi za manju spratnost, mora biti pet nadzemnih etaža.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

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

8.

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

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. 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.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- 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 izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klimatski uslovi

Položaj područja Bara uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu, pa kao takvo i ima odlike modifikovane klime mediterana.

Osnovne karakteristike ovog klimatskog područja su sjledeće:

- srednja godišnja temperatura 15,6° C

- najviša srednja mjesečna /juli/ 23,4° C

- najniža srednja mjesečna /februar/ 8,3° C

- mala dnevna i godišnja temperaturna kolebanja,

- srednja godišnja vlažnost vazduha 70,0 %

- srednja godišnja količina padavina 1.400,0 mm

maksimum u novembru 433,0 i minimum u julu 0,0

	<p>- intenzivna insolacija, prosječno 7,0 časova dnevno - vjetrovi : hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.</p> <p>Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • racionalno korišćenje građevinskog područja; • da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja; • da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; • da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće; • da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a 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 avionske 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><i>Mjere zaštite vazduha</i></p> <p>Na predmetnom prostoru potrebno je planirati i sprovesti sljedeće mjere prevencije, sprečavanja, otklanjanja potencijalnih izvora aerorozagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:</p> <p>Obavezan je izbor najbolje ponuđenih rješenja zagrijavanja objekata i ekološki prihvatljivih energenata.</p> <p>U cilju zaštite zagađenja vazduha od vozila koja stalno i povremeno dolaze na ovaj kompleks, prilazne puteve i parking površine planirati u skladu sa ekološkim kapacitetom prostora.</p> <p>Obavezne su mjere zabrane otvaranja vegetacijskog sklopa i stvaranje *ogoljenih* i otvorenih površina kao izvora kolske prašine.</p>

Mjere zaštite voda

Vode, kao prirodno bogatstvo, su u opštoj upotrebi i koriste se u skladu sa uslovima i na način kojim se obezbjeđuje njihovo racionalno korišćenje, zaštita i drugi opšti interesi propisani Zakonom o vodama. Vode se koriste na način kojim se ne ugrožavaju prirodna svojstva vode, ne dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, ne ugrožava biljni i životinjski svet, ambijentalne i ekološke vrijednosti.

Zaštita voda (površinskih i podzemnih) od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom obaveznih mjera prevencije u postupku dalje izrade dokumentacije i realizacije planiranih namjena, kao i mjerama sprečavanja i otklanjanja postojećih i potencijalnih uzroka zagađivanja i degradacije:

Prilikom uređivanja terena i izvođenja radova ne smije doći do narušavanja prirodnog oticanja vode niti njenog usmjeravanja ka parcelama u okruženju.

Pri realizaciji planiranih namjena i projekata, obavezne su mjere sprečavanja i zabrane upuštanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda (iz proizvodnje i prerade) na predmetnoj lokaciji i njenom okruženju bez prethodnog prečišćavanja.

Obavezna je izgradnja kanalizacionog sistema i uključivanje na sistem za prečišćavanje otpadnih voda.

Kanalizacioni sistem treba da bude urađen na separatnom principu (atmosferske, fekalne, tehnološke vode).

Mjere zaštite zemljišta

Zaštita zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa sprovodiće se mjerama ograničenja, zabrane i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja, degradacije i devastacije:

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekta za planirane objekte na predmetnoj lokaciji, neophodno je uraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka građa i hidrogeološka svojstva terena, kao i savremeni geodinamički procesi (odronjavanje, klizanje i sl.) i seizmičnost terena, odnosno geotehnički uslovi izgradnje objekata.

U cilju zaštite zemljišta od zagađivanja, neophodno je sprovesti adekvatno rukovođenje otpadnim vodama i čvrstim otpadom.

Zbog mogućnosti zagađivanja zemljišta u okolini nastrešnica i parking površina, uslijed spiranja zagađujućih materija (ulje, nafta i dr.) iz vozila atmosferskim vodama ili prilikom pranja, neophodno je ugraditi separatore masti i ulja na parkinzima.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

U tom smislu neophodno je:

- Očuvati prirodne vrijednosti predmetnog područja u najvećoj mogućoj mjeri, odnosno sve planirane aktivnosti uskladiti sa zaštitom prirode.
- Zaštitu postojećeg zelenila, sa aspekta maksimalnog očuvanja.
- Uklanjanje drveća treba da bude minimalno, kako ne bi došlo do narušavanja prirodne ekološke ravnoteže.
- Očuvati biološku raznovrsnost (biodiverzitet) i ekološku ravnotežu. U tom smislu, neophodno je sve građevinske radove vršiti uz minimalne intervencije u prirodnoj sredini, naročito kada je u pitanju sječa drveća (prvenstveno maslina).
- Investitor je dužan da prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova obezbijedi sva potrebna sredstva za zaštitu objekata prirode koji bi mogli biti ugroženi.

	<p><i>Mjere zaštite od buke</i></p> <p>U cilju smanjenja nivoa buke porijeklom od vozila koja prilaze kompleksu, planirane su odvojene parking površine, sa posebnim prilaznim putevima. Ovom mjerom zaštite, osim efekta rasplinjavanja buke na većoj površini, omogućit će se i smanjenje aerozagađenja.</p> <p>Zaštitu od buke u objektima potrebno je vršiti u skladu sa propisima i Odlukom Opštine.</p> <p>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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3657/2 od 23.10.2023. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p><i>Zelenilo stambenih objekata i blokova –ZSO</i></p> <p>U komplekse stambenih jedinica ili blokova mogu biti i administrativni , kulturno-prosvjetni, trgovačko- uslužni objekti. Prilikom organizacije blokova i objekata voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potesima u okviru predmetnog naselja-odnosno voditi računa o perspektivi, dominantim vjetrovima, provetranju, svjetlosti i sjenci.</p> <p>U okviru stambenih objekata učešća zelenila mora biti min.25% površine urb.parcele. Da bi se postiglo formiranje blokova, sa osnovnim namjenama i elementima, potrebno je povezati više urb. parcela iste namjene u jedinstven kompleks. Sistem zelenila bloka čine sljedeći elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - blokovski park, - trg, - zelenilo ulica, - zaštitno zelenilo, - zelenilo poslovnih objekata. <p><i>Blokovski park</i> - treba da predstavlja zonu mirnog odmora i šetnje sa platoima za odmor odraslih i prostor za igru djece. Park treba da predstavlja najveći dio teritorije ove kategorije. Ove zelene površine pogoduju stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova i treba ih organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija. Na ovoj površini treba predvidjeti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70% ove površine mora biti pod zelenilom, • 30% pod stazama i platoima, • travne osunčane površine koristiti kao prostor za igru djece, • sprave za igru djece moraju biti od prirodnih materijala i sa sertifikatom za korišćenje, • staze i platoe projektovati od prirodnih materijala (kamen, riječni obluci, rizla itd.). <p><i>Trg</i> - U okviru blokova planirati formiranje trgova. Osnovna uloga trga je estetska. Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete.</p>

	<p>Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama itd. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala.</p> <p><i>Zelenilo ulica</i> - podrazumjeva obavezno linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora, planiranih unutar bloka-uslovi dati u kategoriji Zelenilo uz saobraćajnice.</p> <p><i>Zaštitno zelenilo</i> - ova zona predstavlja površine uz stambene objekte koja treba da obezbjedi najbolje sanitarno-higijenske uslove (izolaciju stanova od saobraćajnica, smanjenje buke i izduvnih gasova). Ove površine se rešavaju tamponom zelenila-masivom zelenila u sva tri nivoa, linearnim zelenilom –jednolinijskim ili dvorednim drvoredom.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>

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																												
	/																												
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU																												
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu																												
	<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>Vršno opterećenje stanovanja</p> <p>Na planom zahvaćenom području u zoni A, planirano je stanovanje velike gustine sa poslovanjem. U zonama B i C planirano je stanovanje velike gustine sa poslovanjem i centralne djelatnosti. Proračuni vršnog opterećenja rađeni su za planirane objekte i slučaj maksimalnih kapaciteta i prikazani su u sledećim tabelama.</p> <p>Zona A</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>BGP(m²)</th> <th>pv(kW/m²)</th> <th>Br.st.jed. n</th> <th>kn</th> <th>Pv(kW)</th> <th>j.o.(kW)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stanovi</td> <td>49384</td> <td></td> <td>329</td> <td>0.223</td> <td>889.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poslovni prostori</td> <td>12364</td> <td>0.08</td> <td></td> <td>0.5</td> <td>493.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UKUPNO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1383.4</td> <td>41.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>U proračunima korišćeni sledeći parametri: Instalisana snaga jedne stambene jedinice $P_i=27.5\text{kW}$; Faktor potražnje $f_p=0.44$; Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice $k_j=0.178$;</p> <p>Sv=1402.4kVA Snaga postojećih trafostanica S=4410 kVA</p> <p>Gubici i rezerva u TS: 10%; $\cos\phi=0.95$; Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 3%; Faktor jednovremenosti između pojedinih potrošača na nivou zone: 0.85;</p> <p>Planirane trafostanice u zoni 3x(1x630) = 1890 kVA</p>		BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.o.(kW)	Stanovi	49384		329	0.223	889.6		Poslovni prostori	12364	0.08		0.5	493.8		UKUPNO					1383.4	41.5
	BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.o.(kW)																							
Stanovi	49384		329	0.223	889.6																								
Poslovni prostori	12364	0.08		0.5	493.8																								
UKUPNO					1383.4	41.5																							
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu																												
	<p>Vodovodna mreža</p> <p>Kao što smo u uvodnom dijelu napomenuli cijela zona urbanističkog zahvata pripada tzv.I-visinskoj zoni.Osnovne distributivne cjevovode u zahvatu plana predstavljaju zaobilazni cjevovod DN 400 mm pored željezničke pruge, cjevovod DN 200 mm duz bulevara 24.Novembar te cjevovodi DN 200 mm duž ulica R.Lekića i Makedonska.</p>																												

Svi ostali postojeći cjevovodi su sekundarnog karaktera često izvodjeni u dužini potrebe priključenja objekata, bez međusobnog povezivanja.

Od novih cjevovoda kao primarni su predviđeni :

- DN 300 duž bulevara Revolucije, koji obezbjeđuje vezu primarnih cjevovoda DN 200 u Bulevar 24. Novembar i zaobilaznog cjevovoda DN 400 mm pored želj. pruge
- DN 200 po obodu zone planiranim bulevarom rijeka Željeznica.

Sa postojećim primarnim cjevovodima i navedenim planiranim, formiraju se dva primarna prstena unutar cijelog naselja. Svi ostali cjevovodi, postojeći i novi, zatvaraju sekundarne prstenove. Ovakav sistem mreže omogućava izjednačavanje pritisaka u zoni, stalnu cirkulaciju u mreži te protivpožarne uslove na cijelom prostoru.

Fekalna kanalizacija

Od novih glavnih kolektora predviđen je DN 400 mm duž bulevara Revolucije od Željezničke pruge do spoja na kolektor u bulevaru 24. Novembar.

Sva ostala mreža naselja planirana je kao sekundarna i to produženjem postojećih uličnih krakova i izgradnjom novih u novoplaniranim ulicama. Smjerovi kanala definisani su podužnim padovima ulica. Kod razvoja mreže planirano je rasterećenje kolektora u ulici R.Lekića priključenjem zone istočno od Bulevar Revolucije na planirani kolektor duž tog bulevara. Taj kolektor ujedno predstavlja razdjelnicu slivova kojom je ukupna zona podijeljena na dva sliva.

Mjerodavne količine upotrijebljenih voda u kanalizacionoj mreži zavisi od mnogo faktora – stepena razvijenosti i opremljenosti objekata za vodosnabdijevanje i odvođenje upotrijebljenih voda, tipa i veličine naselja, norme potrošnje vode, priključenosti privrede i domaćinstava na javne kanalizacione sisteme itd. Mjerodavne količine su osnovni ulazni elemenat kod projektovanja kanalizacionih sistema. Ovakvi sistemi se projektuju za planski period od više decenija pa je neophodno analizirati i procijeniti mjerodavne količine voda u budućnosti.

Mjerodavne količine otpadnih voda su detaljno analizirane u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija barskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju. Prema Master planu razvoja kanalizacionih sistema na crnogorskom primorju date su norme oticaja otpadnih voda za kategoriju stalno stanovništvo, u kojoj je obuhvaćen i oticaj i javnih ustanova, od $q = 150 \text{ l/st./dan/}$.

Atmosferska kanalizacija

U sklopu rješenja mreže atmosferske kanalizacije usvojen je isti princip kao kod fekalne kanalizacije. Naime, od primarnih kanala planiran je produžetak DN 400 duž bulevara «Revolucije» do željezničke pruge kojim se cio prostor dijeli na dvije primarne slivne zone, a postojeći kolektor duž ulice «R.Lekića» rasterećuje tako što se voda usmjerava direktno na glavni kolektor u bulevaru «24. Novembar». Takođe se u razvoju nove mreže nastojalo što više slivnog područja usmjeriti prema rijeci Željeznici radi rasterećenja glavnog kolektora i kanala Rena. S obzirom na nivelaciono rješenje saobraćajnica i pad

ukupnog prostora samo je dio prostora od Poljoprivredne škole prema rijeci Željeznici i novog bulevara usmjeren prema rijeci. Inače, pravci i trase kanala zadržavaju istu šemu kao do sada izvedena mreža i uzajamno se prate.

S obzirom da je u cijelom prostoru izražen visoki nivo podzemnih voda kao sugestiju za sniženje tog nivoa predlažemo da se u svim budućim projektima atmosferskih

	<p>kanalizacija predvide drenažne cijevi u dnu rova po dionici između okna i za uliv u niže okno. Taj jeftin dodatak će pomoći dreniranju i stabilizaciji terena.</p> <p>Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj 5777 od 01.11.2023. godine.</p>
17.3	<p>Upravljanje otpadom</p> <p><i>Mjere rukovođenja otpadom</i></p> <p>Za odlaganje čvrstih otpadnih materija neophodno je obezbijediti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama /betoniran ili asfaltiran prostor i kontejnere ili kante za otpatke sa poklopcem/ koji se svakodnevno moraju prazniti, odnosno odnositi na određena mjesta od strane nadležnog komunalnog preduzeća /deponije čvrstih otpadaka/.</p> <p>Potrebno je obezbijediti separaciju čvrstog otpada i to za :</p> <p>organski otpad – povratni otpad – boce, ambalaža i sl. reciklažni otpad – staklo, papir/karton, masnoće itd. šut – beton, malter, cigla i sl. tehnički materijal – akumulatori i baterije, lampe, hemikalije itd.</p> <p>Razdvojeni otpad treba čuvati u jasno označenim kontejnerima.</p> <p>Prostor za prikupljanje otpada treba da je ograđen, zaštićen od javnog pogleda, dobro obezbijeden i dovoljnih dimenzija za nesmetano kretanje servisnih vozila/kamiona za skupljanje otpada.</p>
17.4	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/23-666/1 od 26.10.2023. godine.</p>
17.5	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <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><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> 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

	<p>- adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p> <p>Potrebno je obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Treba voditi računa o slijedećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture - da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica, - da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima. <p>Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste Pravilnik o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore", broj 83/09).</p> <p>U odnosu na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije, projektant predviđa da se unutar posmatrane zone, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, proširi postojeća i izgradi nova telekomunikaciona kanalizaciona sa 4 PVC cijevi 110mm unutar zone, a koja bi se logički nadovezala na postojeću telekomunikacionu kanalizacionu u posmatranoj zoni.</p> <p>Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Inženjersko-geodetske karakteristike Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti mikrojejonizacije više seizmičkih zona i podzona i u okviru VIII-og i IX stepena seizmičkog imteziteta MCS skale sa keoficijentom seizmičnosti $ks=0,04$ do $ks=0,14$. 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.</p> <p>Hidrološke karakteristike Područje Topolica-Bjeliši 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.</p>

	<p>Regulacijom atmosfere vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.</p> <p>Geološki sastav terena Teren Bara najvećim dijelom sačinjavaju mezozojski sedimenti, položeni u brojnim prekidima od srednjeg trijasa do gornje krede. Najveća raznolikost geološkog sklopa, javlja se na priobalnom pojasu, pa su tu i najčešće deformacije stijenskih masa. Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice III je aluvijalno-glinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom nasutog materijala. Ujednačenost geološkog sastava čini prostor Topolice-Bjeliši ocjedlyivim.</p> <p>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.</p> <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	UP16 (Zona A)
	Površina urbanističke parcele (m ²)	2322 m ²
	Indeks zauzetosti	0,4
	Indeks izgrađenosti	3,5
	Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	8127 m ²
	Površina pod objektom	929 m ²
	Planirana spratnost objekta	5-9 nadzemnih etaža
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Parking	<p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:</p> <p>STANOVANJE (kolektivno) 1 PM/ 1 stambena jedinica</p> <p>POSLOVANJE (administracija) 10 PM /1000 m²</p> <p>TRGOVINA 20 PM/ 1000 m² korisne površine</p> <p>POŠTA, BANKA 20 PM/ 1000 m² korisne površine</p> <p>UGOSTITELJSTVO 25 PM/ 1000 m² korisne površine</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
<p>Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava se na pripadajućoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta i/ili na slobodnoj površini parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.</p> <p>Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi (stambeni, poslovni ili stambeno-poslovni) parkiranje vozila treba da rješava u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu, a prema normativima datim ovim Planom.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:</p> <p>vrsta sadržaja potreban broj parking mesta</p> <p>STANOVANJE (kolektivno) 1 PM/ 1 stambena jedinica</p> <p>POSLOVANJE (administracija) 10 PM /1000 m²</p> <p>TRGOVINA 20 PM/ 1000 m² korisne površine</p> <p>POŠTA, BANKA 20 PM/ 1000 m² korisne površine</p> <p>UGOSTITELJSTVO 25 PM/ 1000 m² korisne površine</p> <p>Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima; - Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima; - Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće; - Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža; - Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu. - Rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije; <ul style="list-style-type: none"> - 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; - Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba 	

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti 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 5,0 m od regulacione linije i 5,0 m od susjedne urbanističke parcele.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.

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

Oblikovanje prostora i materijalizacija

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 sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za urbanističke parcele, definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom 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 („Sl. list CG“, broj 24/10).

Oblikovanje objekata

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.

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

- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i građevinskim linijama.
- Indeks izgrađenosti i maksimalan broj 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 definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6.Parcelacija, regulacija i nivelacija.
- Kota prizemlja za namjenu stanovanje dozvoljena je do 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota prizemlja za namjenu poslovanje dozvoljena je do 0,2 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, osim za postojeće objekte za koje je parkiranje već izvedeno na javnim površinama.
- Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta ili ozelenjavanje.
- Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama.
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Uređenje parcele


Uređenje terena na urbanističkoj parceli i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

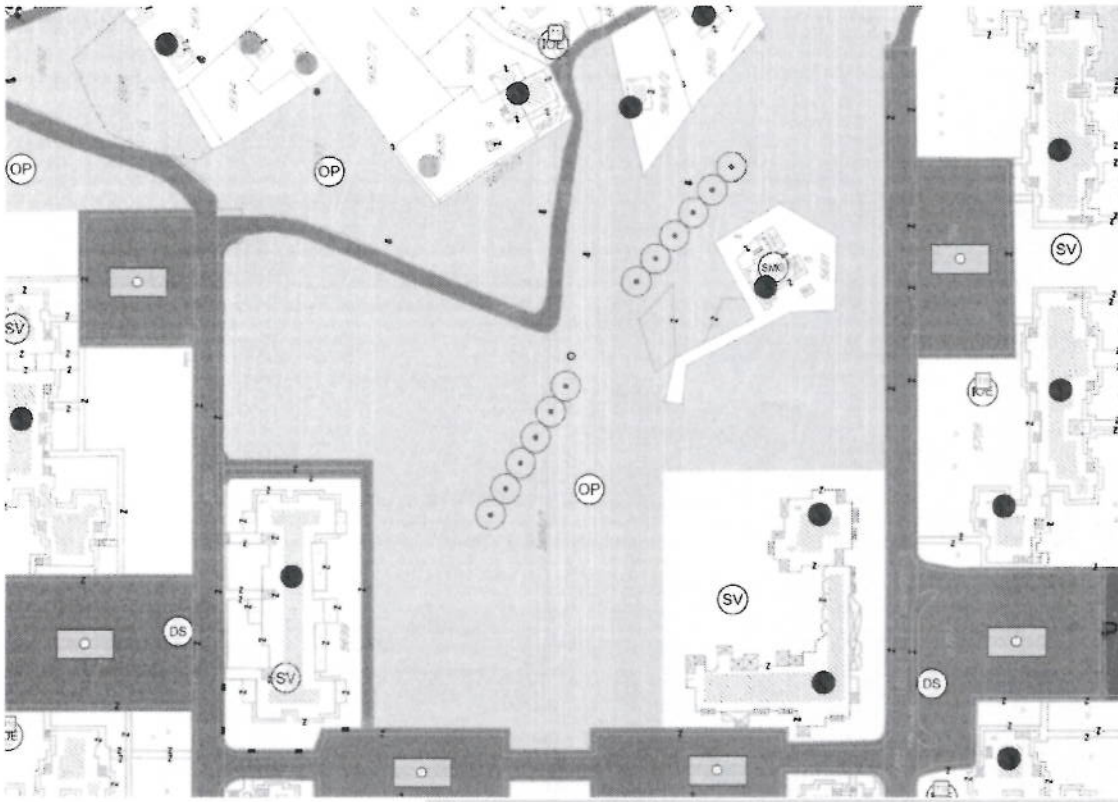
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplinskih 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.

	<p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; • Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; • Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; • Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. <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 - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
	
	<p>PRILOZI</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti 2280-izvod od 26.10.2023. godine, izdati od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bar - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3657/2 od 23.10.2023. godine - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/23-666/1 od 26.10.2023. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj 5777 od 01.11.2023. godine

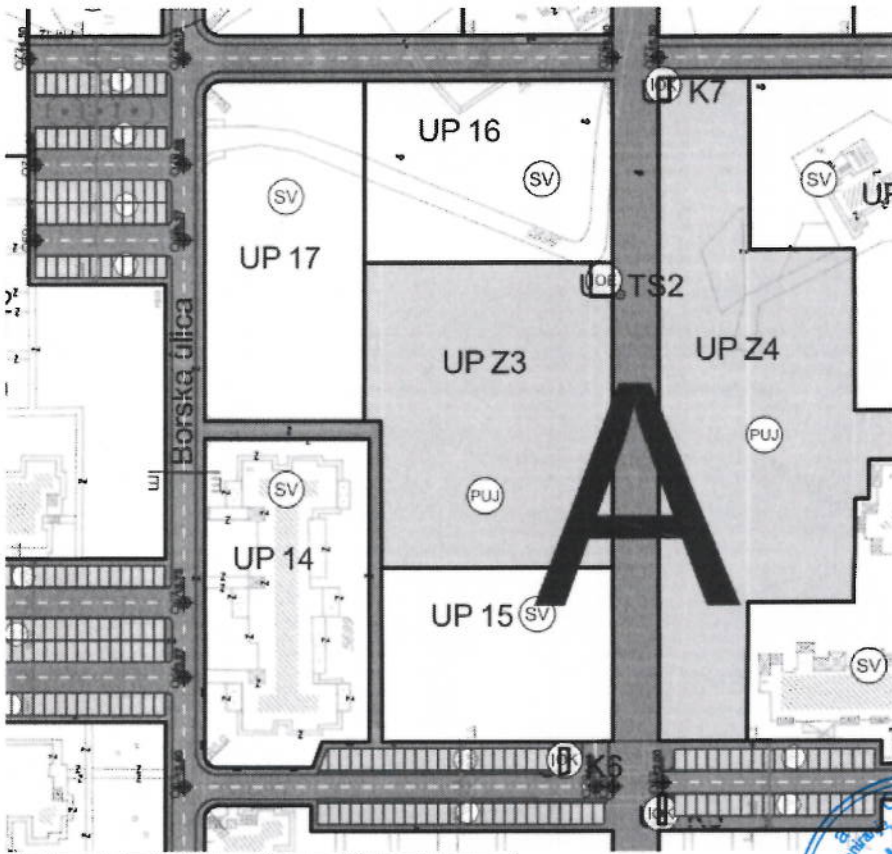


IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda

(sv)	Površine za stanovništvu male gustoće																
(SV)	Površine za stanovništvu veće gustoće																
(OD)	Površine za centralne djelatnosti	Šumštik Debar šum Objekat predviđen za rušenje Ukoliko se na predviđenom mjestu nalazi objekat koji se ne može razbiti															
(SR)	Površine za športsko i rekreativne zone																
(GR)	Površine za javne i poslovne zgrade	Granica plana Granica plana (brog) Katastarske parcele															
(PR)	Površine za prometne i komunikacijske funkcije																
(PU)	Površine za površinske i podzemne vodovodne i kanalizacijske sustave	ODLUKA O DODJELI IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA TOPOLICA - BJELIŠI BR. 030/200 DATUM 28.07.2016. godine PREDSEDNIK SKUPŠTINE Radimir Novaković Sekretarijat za urbanistički poslove, komunalno i stambeno poslove i zaštitu životne sredine Sekretar sekretarijata, Suzana Ernovčanin															
(OP)	Oblasne poslovne površine																
(DS)	Površine za održavanje	NAMJE NA PLOVIŠINA SA FIZIČKOM STRUKTUROM Postojeće stanje R 1:1.000 <table border="1"> <tr> <td>arhitekta</td> <td>Čučina Babić</td> <td></td> </tr> <tr> <td>urbanist</td> <td>Topolice projektiranje</td> <td></td> </tr> <tr> <td>direktor</td> <td>Upravnik Općinskog djelatnika</td> <td></td> </tr> <tr> <td>odgovorni planar</td> <td>vojvoda Preradović, dipl. inž. arh.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>odgovorni planar baze</td> <td>Svetlana Čičinac, dipl. inž. arh.</td> <td></td> </tr> </table> Maj, 2016. godine str. 14. 3	arhitekta	Čučina Babić		urbanist	Topolice projektiranje		direktor	Upravnik Općinskog djelatnika		odgovorni planar	vojvoda Preradović, dipl. inž. arh.		odgovorni planar baze	Svetlana Čičinac, dipl. inž. arh.	
arhitekta	Čučina Babić																
urbanist	Topolice projektiranje																
direktor	Upravnik Općinskog djelatnika																
odgovorni planar	vojvoda Preradović, dipl. inž. arh.																
odgovorni planar baze	Svetlana Čičinac, dipl. inž. arh.																
(TS)	Površine za trgovačke i poslovne funkcije																





IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda:

Namjena:

- Površine centralnih djelatnosti
- Površine stanovanja veće gustine
- Površine za slobodno i saopćena zaštićena
- Površine javne namjene
- Površine posebne namjene
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara
- Površine željezničkog saobraćaja
- Površine vode
- Površine objekata elektroenergetске infrastrukture
- Površine objekata komunalne infrastrukture (okreva za kontejnere)



- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

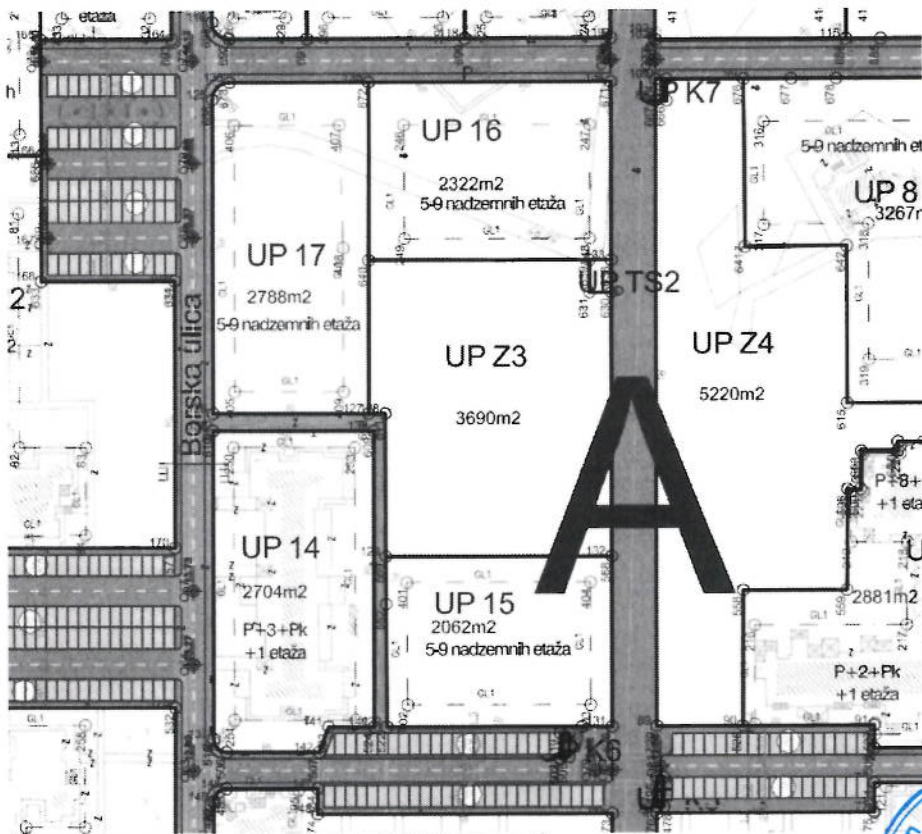
- Divorad
- Kontejneri
- Parking
- Granica plana

**ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.030/289
DATUM 18.07.2016. godine**

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarjat za uređenje prostora, komunalno
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanić

NAMJENA POVRŠINA	
Plan	R 1:1 000
naručilac:	Opština Bar
obrađivač:	projekt
direktor:	Vasilje Đukanović, dipl. inž. arh.
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. inž. arh.
odgovorni planer faze:	Svetlana Oplandić, dipl. pr. arh.
maj, 2016. godine	



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija - GL1
- Regulaiona linija - RL
- Drvo
- Kontejner
- Košvo-pješačke površine
- Pješačke površine
- Površina zelenila
- Parking
- Željeznička grupa
- Površina dramskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridor za nastavak Bulevara



ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR. 030-289
DANOM: 18.07.2016. godine

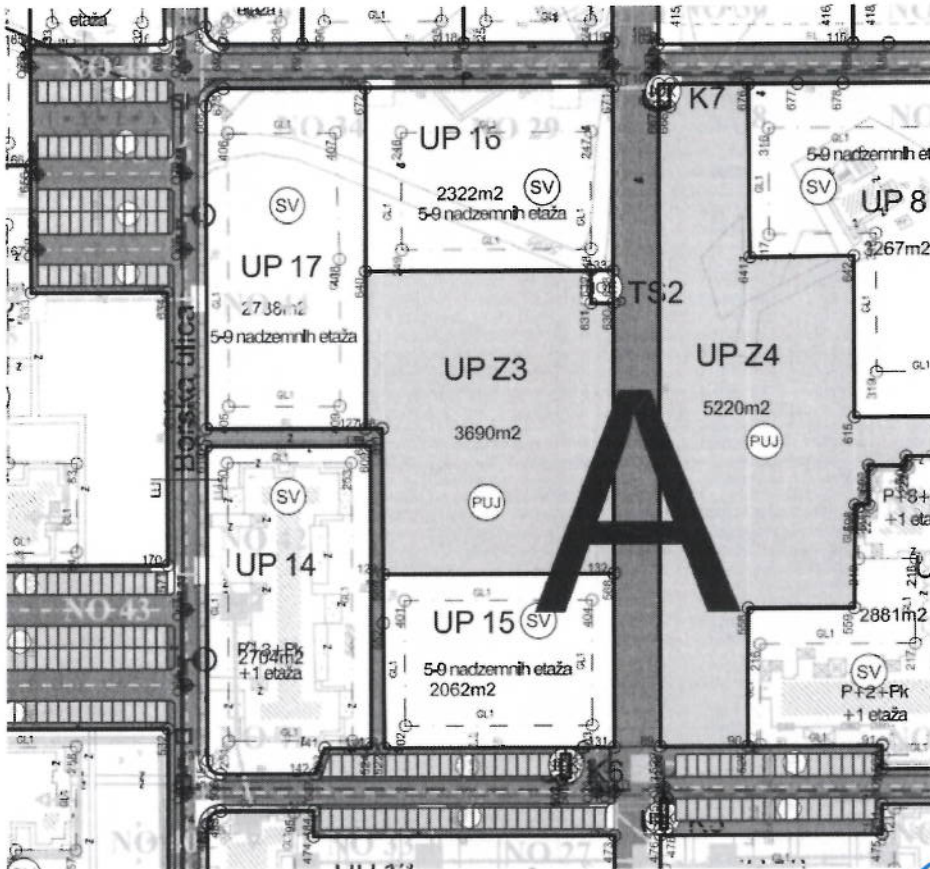
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radmir Novaković

Sekretar/jat za uređenje prostora, komunalno
-službeni poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovčanin

PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Plan		R 1:1 000
napisatelj:	Opština Bar	
obradač:	<i>Popović</i>	
direktor:	Vasilje Đukanović, dipl. arhitekt	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer:	Svetlana Ojđanić, dipl. arh. planer	

maj, 2016. godine list br. 6



**IZMJENE I DOPUNE DUP-a
TOPOLICA - BIELIŠI**

Legenda:

Natjeva:

- Površine centralnih dijelova
- Površine stanovanja veće gustoće
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- Površine javne uprave
- Površine sportske namjene
- Površine društskog sadržaja
- Površine željezničkog sadržaja
- Površine voda
- Površine elektroenergetike i infrastrukture
- Površine komunalne infrastrukture

ODLUKA O IZMJENI I DOPUNAMA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BIELIŠI"
BR. 001/2019
DATUM 18.07.2019. godine
PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Municipalitetu Nova Gorica
Sekretarjat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Slobodan Sekerčarić, Suzana Ermičević

USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA		
Plan		M. 1:1.000
naslovnica	Opština Biały	
opisni plan		
opisni plan	Vladimir Bukarica, dipl. inženjer	
opisni plan	inr. Jadranska Promet, d.o.o. i inr.	
opisni plan	Svetlana Gudan, dipl. arhitekt	
opisni plan	18.07.2019. godine	str. 67

Legenda:

Sadržaj:

- uličnik
- krovni i plaćeni površine
- površine površine
- Oznaka sadržaja
- Oznaka mjesta parkinga
- Oznaka presjeka tangenta
- Parking
- Željeznička pruga
- Površine društskog sadržaja
- krovni po DUP-u i Biały i komunalna sa-
držajka Biały

Elektroenergetika:

- Elektrovod 20kV - postavljen
- Elektrovod 10kV - postavljen
- Elektrovod 10kV - plan
- Elektrovod 10kV - ukidanje (demontiranje)
- TS 30/10kV postavljen
- TS 10/0.4kV postavljen
- TS 10/0.4kV plan

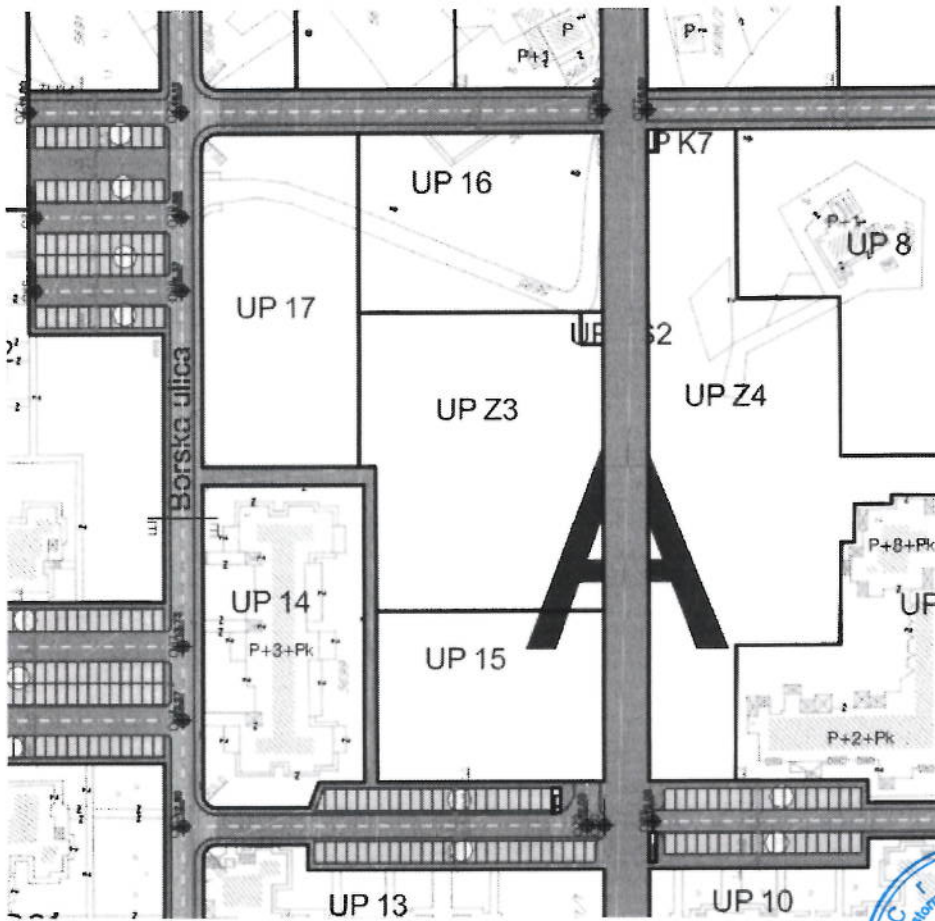
Hidrotehnika:

- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj
- Sadržaj

Telekomunikaciona infrastruktura:

- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen
- TS ekno - postavljen





IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA-BJELIŠI

LEGENDA:

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- UP 1** Oznaka urbanističke parcele
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovina saobraćajnice
- Oznaka mjesta priključka
- Oznaka presjeka tangenata
- Parking
- Drvodred
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GIUP u Bara i koridora za nastavak Bulavara
- Željeznička pruga

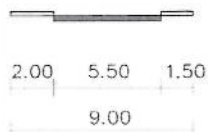


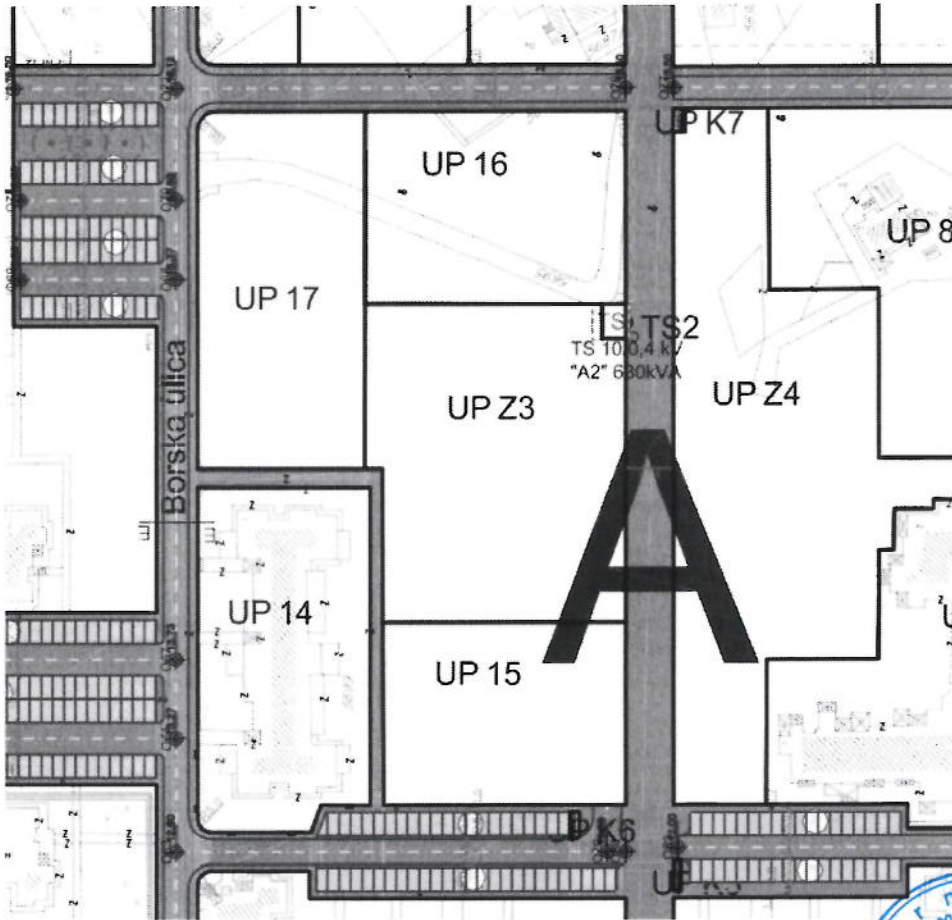
ODELJAK O DIONICINI IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.0.00.289
DATUM 18.07.2016. godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković
Sekretarjat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovčanin

presjek E-E
ulica "Borska"

SAOBRAĆAJ

Plan	R 1:1000
izrađivač	Opština Bar
obradivač	
direktor	Vasilje Đukanović, dipl. pravnik
odgovorni planor	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.
odgovorni planer	Đasić Zoran, dipl. ing. građ.
list	list br.8
maj, 2016.godine	





IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda:

- Elektrovod 35kV postojeći
- Elektrovod 10kV postojeći
- Elektrovod 10kV plan
- Elektrovod 10kV - skidanje (izmještanje)

- TS 35/10kV postojeca
- TS 10/0,4kV postojeca
- TS 10/0,4kV plan

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

- Parking
- Željeznička druga
- Površine drumskog saobraćajnog koridora po GUP u blatu i koristoloz na nastavak Bulevara

- Drvarni
- Kontejneri

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"

BR.030-289
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

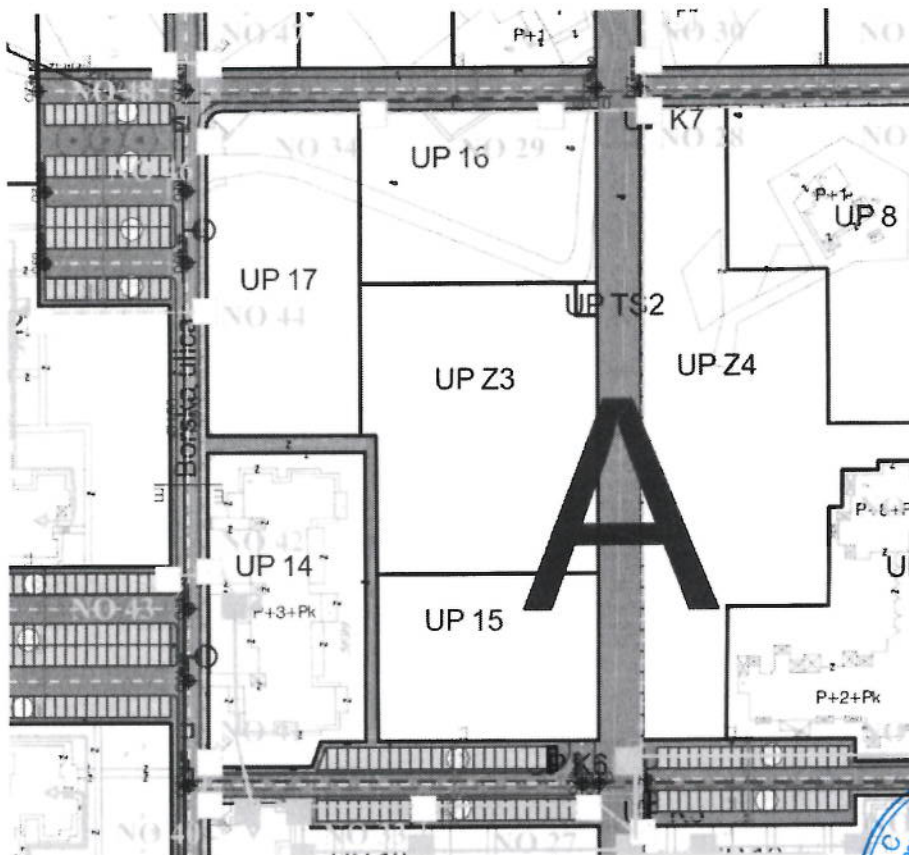
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovčanin

ELEKTROENERGETIKA

Plan		R 1:1 000
naručilac	Opština Bar	
nabavljač	<i>projekt</i>	
direktor	Vasilje Đukanović, dipl. inženjer	
odgovorni planirer	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planirer façade	Nada Dakić, Zoran Vujošević, dipl. ing. el.	

mađ. 2016. godine

list br.10



IZMJENE I DOPUNE DUP-a
TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

- TK okno - postojeće telekomunikaciono okno
- TK podzemni vod - postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- Planirano telekomunikaciono okno
- Numeracija planiranog TK okna
- Planirani TK podzemni vod sa 4PVC cijevi 110mm
- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- UP 1
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovina saobraćajnice
- Parking
- Željeznička pruga
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara Drvojed
- Kontejneri

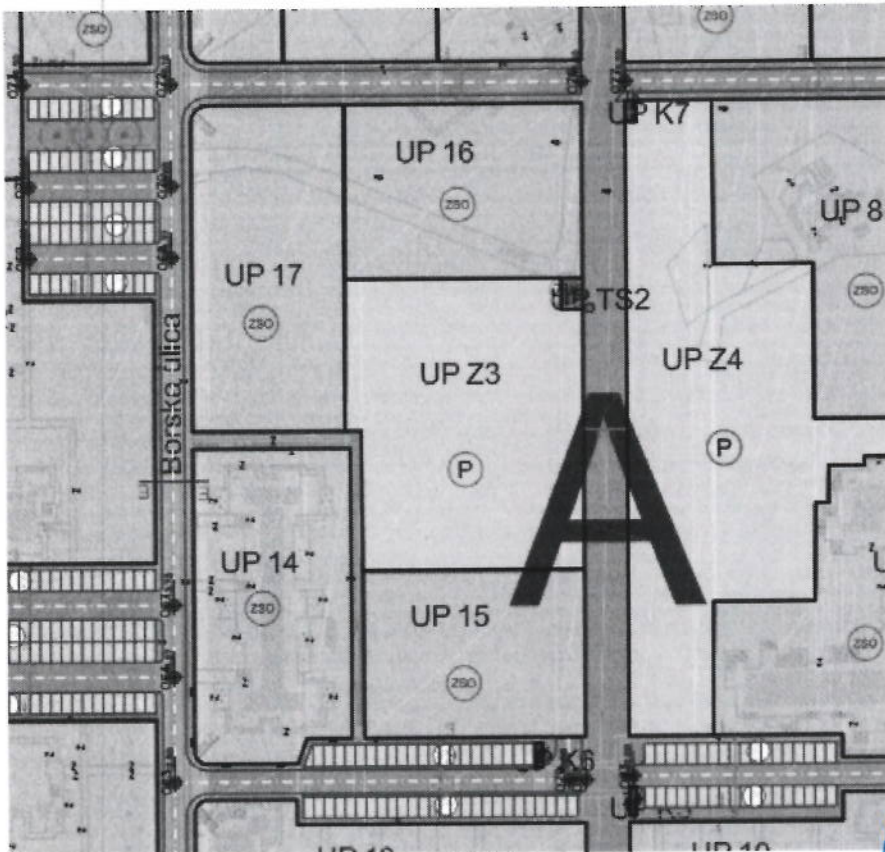
ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.030-289
DATUM:18.07.2016. godine
PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovčanin



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA (ili ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA)	
Plan	R 1:1000
naručilac :	Opština Bar
obrađivač :	<i>M. Popović</i>
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik
odgovorni planer :	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.
odgovorni planer faze :	Željko Maraš, dipl. ing. el.

maj, 2016.godine

list br.12



**IZMJENE I DOPUNE DUP-a
TOPOLICA - BJELIŠI**



POVRŠINE ZA PEJAZNO UREĐENJE PU
Objekti pejzažne arhitekture
javne namjene-PUJ

- P** Park
- S** Skver
- ZUS** Zelenilo uz saobraćajnice
- D** Drvored

- DS** Površine dramskog saobraćaja
Površine dramskog saobraćaja
koridor po GUP u Bara i koridora za
nastavak Bulevara
- Z** Željeznička pruga
- UP 1** Granica urbanističke parcele
Oznaka urbanističke parcele

**Objekti pejzažne arhitekture
ograničene namjene-PUO**

- ZSO** Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZPO** Zelenilo poslovnih objekata
- ZOP** Zelenilo objekata prosvete

**Objekti pejzažne arhitekture
specijalne namjene-PUŠ**

- ZSI** Zelenilo stambenih
objekata i blokova
- ZII** Zelenilo infrastrukture
- K** Kontejneri
- P** Parking
- G** Granica plana

**ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.030/289
DATUM:18.07.2016. godine**

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radimir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu zvučne sredine
Sekretar: Snežana Laban, Suzana Crnovčanin

PEJAZNA ARHITEKTURA

Plan		R 1:1 000
naslovnic:	Opština Bar	
izradio/a:	prof. dr. Vasilije Đukanović	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Inđiranki Prognović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer:	Snežana Laban, dipl. ing. pejz. arh.	
datum:	18.07.2016. godine	list br. 9

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-dj-1967/2023

Datum: 26.10.2023.



Katastarska opština: NOVI BAR

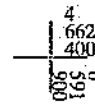
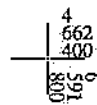
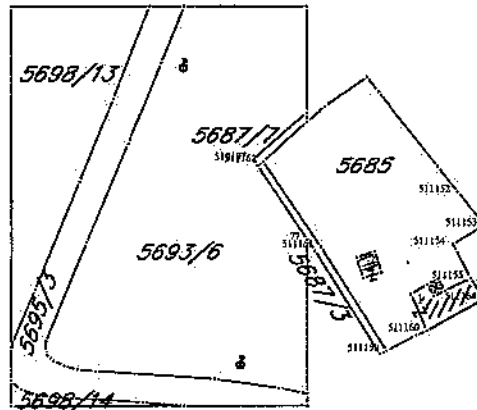
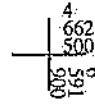
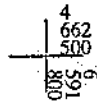
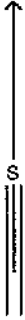
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17

Parcele: 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3, 5698/14, 5687/3, 5685

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



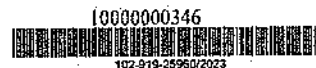
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA.

Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-25960/2023

Datum: 26.10.2023.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2279 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5693	6		24 82	24/05/2023	Popolica	Zemljište uz zgrade		1382	0.00
								1382	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0000002010666	- CRNA GORA - UL JOVANA TOMAŠEVIĆA BB - PODGORICA		Svojina	1/1
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar		Raspolaganje	1/1

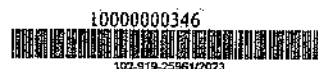
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5693	6			1	Zemljište uz zgrade	24/05/2023 10:52	Pravo službenosti

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



Ovlašćeno lice:

Mrđjan Kovačević dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-25961/2023

Datum: 26.10.2023.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3224 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5687	3		27 82		Bjeliši	Neplodna zemljišta		32	0.00
5687	7		27 82	30/07/2019	Bjeliši	Nekategorisani putevi		11	0.00
								43	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2710963270113	KASTRATović BOŠKO DUŠKO NOVO NAŠELJE BR.16 BERANE	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5687	3			1	Neplodna zemljišta	11/06/2019 9:22	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVORA O PRENOŠU PRAVA GRADNJE UZZ BR. 349/2019 OD 08.05.2019. GOD. U KORIST LIM GRADNJA DOO BERANE, LUĞE B.B., MB.030248810.
5687	7			1	Nekategorisani putevi	30/07/2019 11:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVORA O PRENOŠU PRAVA GRADNJE UZZ BR. 349/2019 OD 08.05.2019. GOD. U KORIST LIM GRADNJA DOO BERANE, LUĞE B.B., MB.030248810.

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



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-25964/2023
Datum: 26.10.2023.
KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2280 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Priloh
5698	13		24-90	24/05/2023	Topolica	Nepodna zemljišta PRAVNI POSAO		463	0.00
5698	14		24-90	24/05/2023	Topolica	Nepodna zemljišta PRAVNI POSAO		24	0.00
								487	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002010666	- CRNA GORA - UL JOVANA TOMAŠEVIĆA BB PODGORICA		1/1
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar		1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5698	13			1	Nepodna zemljišta	24/05/2023 11:46	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZVODJENJE RADOVA I ZABILJEŽBA SPORA PRED OSNOVNOG SUDA U BARU PO TUŽBI OD 30.07.2003. U KORIST MEČIKUKIĆ MARJE
5698	14			1	Nepodna zemljišta	24/05/2023 11:46	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZVODJENJE RADOVA I ZABILJEŽBA SPORA PRED OSNOVNOG SUDA U BARU PO TUŽBI OD 30.07.2003. U KORIST MEČIKUKIĆ MARJE

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



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević
Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-25965/2023
Datum: 26.10.2023.
KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

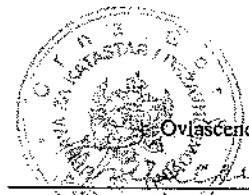
LIST NEPOKRETNOSTI 1640 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Prihod
5695	3		24 82	24/05/2023	Topolica	Nekategorisani putevi		385	0.00
								385	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0000002200022	- CRNA GORA - UL. JOVANA TOMAŠEVIĆA BB Podgorica		Svojina	1/1
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar		Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovacević dipl.pravnik



1000000346



102-919-25967/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-25967/2023

Datum: 26.10.2023.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 397 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
5685		27 82	06/10/2016	Bjeliši	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		514	0.00
5685	1	27 82	06/10/2016	Bjeliši	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		100	0.00
5685	2	27 82	06/10/2016	Bjeliši	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		20	0.00
5685	3	27 82	06/10/2016	Bjeliši	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		7	0.00
							641	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1503964280156	ŠEKULARAC MILORAD DRAGOSLAV BJELIŠI-BB BAR Bar	Susvojina	1/2
1501968275065	ŠEKULARAC SLAVICA SUTOMORE BAR Bar	Susvojina	1/2

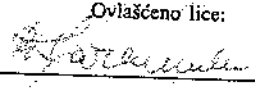
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
5685	1	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	996	P 100	/	
5685	1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Trosoban stan	1	P 82	Susvojina ŠEKULARAC MILORAD DRAGOSLAV BJELIŠI BB BAR Bar Susvojina ŠEKULARAC SLAVICA SUTOMORE BAR Bar	1/2 1503964280156 1/2 1501968275065
5685	2	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	0	P 20	Susvojina ŠEKULARAC MILORAD DRAGOSLAV BJELIŠI BB BAR Bar Susvojina ŠEKULARAC SLAVICA SUTOMORE BAR Bar	1/2 1503964280156 1/2 1501968275065

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5685		3	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	0	P 7	Susvojina ŠEKULARAC MILORAD DRAGOSLAV B/ELIŠI BB BAR Bar Susvojina ŠEKULARAC SLAVICA SUTOMORE BAR Bar 1/2 1503964280156 1/2 1501968275065

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5685		1		1	Porodična stambena zgrada	01/10/2003	Hipoteka NA IZNOS OD 25.781,67 EURA SA PRIPADAJUĆOM REVALORIZACIJOM U KORIST AD LUKA BAR
5685		1		2	Porodična stambena zgrada	09/02/2007	Nema dozvolu
5685		2		1	Pomoćna zgrada	09/02/2007	Nema dozvolu

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

Ovlašćeno lice:


Mirdjan Kovačević dipl.pravnik





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Datum: 25.10.2023				
Org. jed.	Šifra usl. znak	Regr. broj	Prilog	Velikost
08	332	23	7443	1/p

Podgorica, 23.10.2023. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3657/12

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

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3657/1 od 20.10.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-7443/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta namjene stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP16 (zona A), u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“, br. 32/16), u opštini Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Sekretarijatu za imovinu, zastupanje i investicije Opštine 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 dokumentaciju nije moguće utvrditi ukupnu korisnu površinu predmetnog objekta namjene stanovanja veće gustine.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana ukupna korisna površina 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 ukupna korisna površina predmetnog objekta namjene kolektivnog stanovanja veće gustine 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, Crne Gora
tel.: +382 20-446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj

Direkcija Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 14-341/23-666/1

Premijer: 21. 10. 2023.				
Org. jst.	Id. broja	Brojni broj	Prilog	Vrijednost
08-332/23-		7443/4		

Bar, 26.10.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcije za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) 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 izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta za stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP16, u zoni „A“, u zahvatu izmjena i dupuna DUP-a „Topolica - Bjeliši“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/16), koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3 i 5698/14, KO Novi Bar, i od djelova katastarskih parcela broj 5687/3 i 5685, KO Novi Bar, opština Bar:

1. Priključak na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
7. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
8. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
9. Na mjestu priključenja UP na javnu saobraćajnicu predvidjeti prelazne i oborene ivičnjake;
10. Na priključku UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
11. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije, koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, 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 – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 08-332/23-7443/4 od 13.10.2023. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/23-666 od 23.10.2023. godine, za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta za stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP16, u zoni „A“, u zahvatu izmjena i dupuna DUP-a „Topolica - Bjeliši“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/16), koja se sastoji od

katatarskih parcela broj 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3 i 5698/14, KO Novi Bar, i od djelova katatarskih parcela broj 5687/3 i 5685, KO Novi Bar, opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 082/20, 140/22) propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

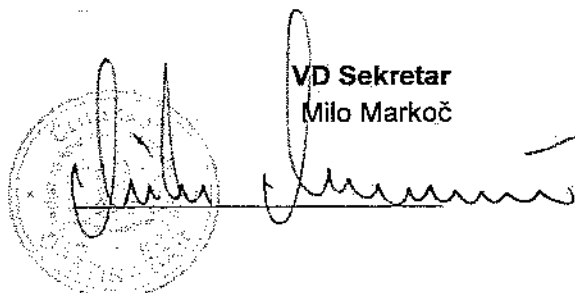
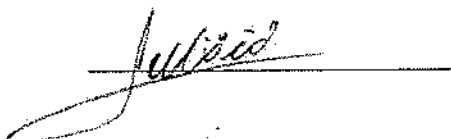
Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16 Zakona, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

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

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

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

Viši savjetnik III za saobraćaj,
Sandin Suličić



VD Sekretar
Milo Markoč

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.
Kontakt tel.: 030/311-561
E-mail: sekretarijat.kps@bar.me



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

030/312-938, 312-043

030/312-938

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

www.vodovod.bar-me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Broj, 5777
Bar, 01.11.2023.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine.

Primljeno: 06.11.2023				
Dug. broj	Ured. broj	Recep. broj	Prilog	Vrijednost
08-332	23-7443	5		

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za planiranje i uređenje prostora
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova
IV proleterske brigade br. 19
81 000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 08-32/23-7443/5 od 13.10.2023.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 23.10.2023.godine pod brojem 5777, (investitor Opština Bar – Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije) dostavljamo vam tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta čija je namjena stanovanje veće gustine, na urbanističkoj parceli UP16 (Zona A), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" u Baru, katastarske parcele broj: 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3, 5698/14, 5687/3 i 5685 KO Novi Bar, Opština Bar.

Prilog:

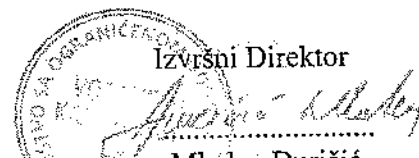
- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor


Alvin Tombarević

Izvršni Direktor


Mladen Đuričić



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

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj, 5777

Bar, 01.11.2023.godine

Na osnovu zahtjeva Opštine Bar - Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije, shodno aktu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 08-32/23-7443/5 od 13.10.2023.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 23.10.2023.godine pod brojem 5777, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta čija je namjena stanovanje veće gustine, na urbanističkoj parceli UP16 (Zona A), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" u Baru, katastarske parcelne broj: 5693/6, 5687/7, 5698/13, 5695/3, 5698/14, 5687/3 i 5685 KO Novi Bar, 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. U slučaju da je predviđeni profil priključka \geq DN 50mm potrebno je da dubina vodovodnog šahta bude min. 1,60m (unutrašnje dimenzije).
- 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 i ventilom ispred i iza vodomjera.
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju ventila ispred i iza vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) predvidjeti ugradnju 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.
- 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). Ispred hvatača nečistoća obavezno ugraditi zatvarač. 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 $\varnothing 100\text{mm}$, 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.
- Ako je planirana izgradnja rezervoara sa slobodnom površinom može se izvršiti ugradnja samo jednog vodomjera koji mjeri cjelokupnu potrošnju vode za objekat.
- 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 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 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).
- Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti.
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC, PEHD ili PP kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4).
- Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizionna okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC, PEHD ili PP kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
- 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

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 vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- 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 DUP-u 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 u skladu sa izmjenama i dopunom Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" u Baru.

Fekalna kanalizacija:

- o Priključenje objekta predvidjeti u skladu sa Izmjenama i dopunom Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" u Baru.

Atmosferska kanalizacija:

- o Priključenje objekta predvidjeti u skladu sa Izmjenama i dopunom Detaljnog urbanističkog plana "Topolica - Bjeliši" u Baru.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

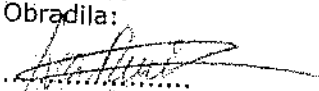
I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- 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.

P.J.Razvoj
Obradila:


Iva Rmuš

P.J. Razvoj:


Branislav Orlandić

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević