



OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<u>Sekretarijat za uređenje prostora</u> <u>Broj: 07-352/18-1140</u> Datum: 29.05.2019. godine	 Crna Gora OPŠTINA BAR
2	Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu JP »Kulturni centar« iz Bara, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (broj 07-3201 od 19.10.2017. godine), DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 32/09) i PPPN za Obalno područje Crne Gore (»Sl. list CG« - opštinski propisi br. 56/18) izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za objekat br. 3, u urbanističkoj parceli broj 3, u zoni »K«, u čiji zahvat se nalazi i dio katastarske parcele broj 5730 KO Novi Bar, u zahvatu DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JP »Kulturni centar« iz Bara	
6	POSTOJEĆE STANJE: Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta: DUP »Topolica I« - izmjene i dopune u Baru, urbanistička parcela br. 3, objekat 3, u zoni »K«, ograničene koordinatama datim u grafičkom prilogu Parcelacija;	
7	PLANIRANO STANJE:	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije: - Objekat je završen, Knjazeva Basta /Cvjećara/. - Na objektu su izvedene određene intervencije. - Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture. <u>Smernice po PPPN za Obalno područje Crne Gore za rekonstrukciju/obnovu objekata u postojećim gabaritima:</u> Planom se omogućava rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći opšti uslovi za njihovu obnovu/rekonstrukciju: - Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije	

	zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova; - Pod obnovom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/obnovu iz ovog Plana. - Pri rekonstrukciji/obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana; - Adaptacija postojećih etaža tavana i potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidiivanja) i pod uslovom obezbjeđenja dovoljnog broja parking prostora na parceli; - Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja; - Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće - U predloženoj zoni zaštite kulturnih dobara i evidentiranih dobara, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovoditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
7.2.	Pravila parcelacije:
	Urbanistička parcela definisana je koordinatama prelomnih tačaka prikazane u grafičkom prilogu »Parcelacija«.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:
	Utvrdjeni su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, opisanog u tački 3. ovih uslova i u skladu sa postojećem stanjem objekta.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:
	Prostor plana karakteriše ravnomjernost geološkog sastava, sa visokim nivoom podzemnih voda, koja se javlja na jedan metar od površine terena. Za potrebe projektovanja i izvođenja objekta, vršiti geomehnička ispitivanja terena, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list Crne Gore", br. 28/11). Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Očekivane vrednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g. Projektovanjem rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekta, izvršiti potrebnu provjeru stabilnosti, sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekata. Rekonstrukcijom objekta ne ugroziti stabilnost cjelokupnog objekta.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

	Poštovati Zakon o životnoj sredini ("Sl. list Crne Gore", br. 48/08 i 40/10), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i "Sl. list Crne Gore", br. 40/10) kao podzakonske akte koji proizilaze iz ovih zakona. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore", br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:
	U skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:
	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom («Sl.list CG», br. 48/13).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:
	Osnovne karakteristike područja Topolica I su ravan teren sa malim nagibima prema jugozapadu, visok novo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima. Za izradu tehničke dokumentacije potrebna je prethodna izrada Geotehničkog elaborata kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekta.
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA:
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, grafički prilog Elektroenergetska infrastruktura i uslovima koje odredi Crnogorski elektrodistributivni sistem.

Elektroenergetska infrastruktura:

Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (Idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a.

Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, grafički prilog Hidrotehnička infrastruktura i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu propisanim od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

U svemu prema izvodu iz DUP-a »Topolica I« - izmjene i dopune, grafički prilog Saobraćaj.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi:

Elektronska komunikacija:

Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:	
	Za izradu tehničke dokumentacije stambenih objekata površine preko 1000 m ² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata, takođe je potrebno dobiti saglasnost na navedeni elaborat od Ministarstva Ekonomije.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističkih parcela:	UP 3, objekat broj K-3
	Površina urbanističkih parcela:	/
	Maksimalni indeks zauzetosti:	- površina prizemlja 300,00 m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti:	- BGP ukupna 300,00 m ²
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP):	- BGP ukupna 300,00 m ²
	Spratnost objekata:	- spratnost - prizemlje
	Maksimalna visinska kota objekta:	Prema izvodu iz DUP-a "Topolica I"- izmjene i dopune, grafički prilog Nivelacija i regulacija.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:	U svemu prema izvodu iz DUP-a «Topolice I» izmjene i dopune, opisanog u tački 3. ovih uslova.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:	- pokrivač staklo, metal, kanalice - obrada fasade kamen, rustika, staklo
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:	Obavezan je izbor optimalnog rješenja energetskih karakteristika objekta, opreme i instalacija. Potrebno je racionalizovati potrošnju energije putem štednje i korišćenja alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi

računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja koji omogućuju korišćenje sunčeve energije.

Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije.

21

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.

22

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Samostalni savjetnik I:
mr Ognjen Leković
dipl.ing.arh.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Samostalni savjetnik I:
mr Ognjen Leković dipl. ing. arh.

24

M.P. Sekretar:
Nikoleta Pavićević dipl. ing. arh.

potpis ovlašćenog službenog lica

N. Pavićević

[Signature]

25

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana
- Uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara