

PREDLOG

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije
2	za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 3536 KO Mišići, Opština Bar, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar („Sl.list CG - opštinski propisi“,br. 52/18), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG 56/18).
3	PODNOŠILAC ZAHTJEVA: RECREATOURS AD – DSD BISERNA OBALA ČANJ
4	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana, listove nepokretnosti i važeću plansku dokumentaciju, konstatovano je sledeće: - Katastarska parcela br. 3536 KO Mišići, PJ Bar, , evidentirana u Listu nepokretnosti 1642 – prepis, prema načinu korišćenja – park površine 21797 m², zgrade u trgov. Ugost. I turizm površine 215 m², 369 m², 177 m², 210 m², 85 m², 195 m², 236 m², 58 m², 120 m², 185 m², 224 m², 302 m², 102 m², 28 m², 76 m², 85 m², 30 m², 97 m², 31 m², 94 m², 33 m², 24 m², 141 m², 248 m², 416 m², 276 m², 270 m², 271 m², 291 m², 291 m², zgrade u energetici površine 23 m² svojina – Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore. (uz zahtjev dostavljena Odluka o pravosnažnosti i izvršnosti presude Višeg suda br. 1206/21 od 21.06.2024.godine) Napomena: Navedene oznake katastarskih parcela ažurne su na Geoportalu UZN u vrijeme izdavanja ovih UTU, a do promjene u oznakama katastarskih parcela može doći usljed sprovođenja elaborata parcelacije u katastarskom operatu. Sve predmetne parcele se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar („Sl.list CG - opštinski propisi“,br. 52/18). Slika: Izvod iz Geoportala

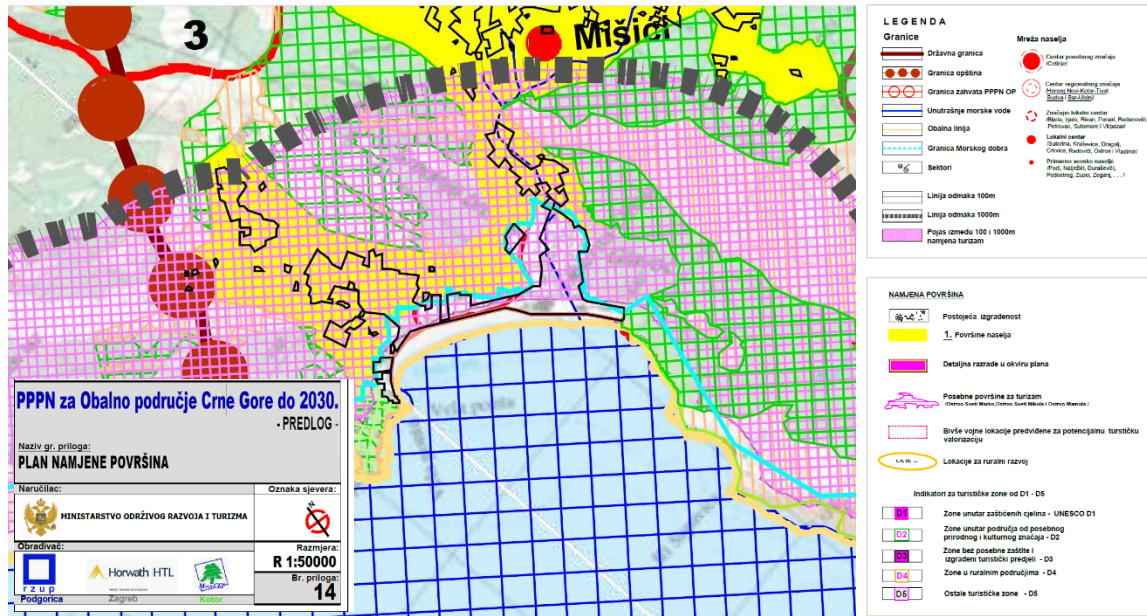
Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.

Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom 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, 82/20, 86/22, 04/23).

5 | PLANIRANO STANJE

5.1. Namjena lokacije

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predstavlja katastarsku parcelu br. 3536 KO Mišići.



Lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG 56/18). Grafičkim prilogom br. 14 Plan namjene površina, predmetna lokacija predstavlja površine u pojasu između 100 i 1000m namjene turizam.

Predmetna lokacija pripada zoni D3 - Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli.

nastanka elementarnih nepogoda i industrijskih akcidenata, za potrebe Prostornog plana opštine poseban akcenat usmeren je ka zaštiti prostora od poplava i bujica, zaštiti od požara, kao i zaštiti prirodnih i materijalnih dobara od mogućih tehničkotehnoloških akcidenata industrijskih postrojenja u gradskom tkivu Bara i u okviru kompleksa Luke Bar.

Prema planu makroseizmičke rejonizacije prostora Crne Gore, plansko područje se nalazi u zoni 9 (devetog) stepena MCS maksimalnog inteziteta očekivanog potresa, kojoj pripada područje opštine Bara.

Primjena građevinskih i tehničkih normi u urbanistiškom planiranju i arhitektonskom projektovanju i izgradnji u seizmički ugroženim područjima svrstava se u preventivne mjere. Od zakonskih propisa izdvajaju se:

- Pravilnik o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 39/64), koji ne važi za objekte visokogradnje;

Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ,“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 25/90).

Mjere za zaštitu vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha na području opštine Bar i uspostavljanje višeg standarda kvaliteta vazduha u opštinskom centru ostvariće se primenom sledećih pravila i mera zaštite:

- smanjenje nivoa emisije zagađujućih materija iz postojećih izvora zagađivanja primenom ekološki prihvatljivih tehnologija u industrijskim postrojenjima u cilju zadovoljenja graničnih vrednosti emisija zagađujućih materija; izgradnjom obilaznice oko centralnog gradskog područja i preusmeravanjem tokova tranzitnog i teretnog saobraćaja iz gusto naseljenih stambenih zona grada Bara; korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje stambenih prostorija domaćinstava u seoskim naseljima; postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj kamenoloma i zona eksploatacije tehničko građevinskog kamena, kao i unutar kompleksa postojećih industrijskih objekata; vlaženjem zaprašenih površina kamenoloma i područja intenzivnih građevinskih radova, posebno tokom letnjeg perioda godine.
- održavanje emisija u propisanim granicama iz novih postrojenja, industrijskih kompleksa i svih planiranih djelatnosti koje svojim aktivnostima mogu doprinjeti pogoršanju kvaliteta vazduha izgradnja budućeg autoputa Bar-Beograd i brze saobraćajnice duž Crnogorskog primorja u skladu sa očuvanjem kvaliteta vazduha, i uopšte, kvaliteta životne sredine; izradom Procene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Bar mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira na pugušćavanju gustine mreže mernih mesta na gradskom području (naročito u blizini industrijskih i u okviru stambenih zona), kao i formiranju novih mernih mesta u okviru NP "Skadarsko jezero", području Sutomora i Virpazara, i u neposrednoj zoni budućeg autoputa i brze saobraćajnice, kako bi se na adekvatan način sagledao uticaj saobraćaja na aerozagađenje u kontaktnim zonama ovih koridora. Takođe, kao neophodnost nameće se izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Bar, kako bi se na znatno efikasniji način evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.

Mjere zaštite voda

Prema Zakonu o vodama ("Sl.list RCG", br.27/07) zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se: organizacijom kontrole kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija-supstanci, zabranom stavljanja u promet supstanci opasnih za vode za koje postoji supstitucija ekološki pogodnijih proizvoda i dr.; ekonomskim merama plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njegovog prečišćavanja; prečišćavanjem otpadnih voda na mestu nastajanja, primenom tehničko-tehnoloških mera i uvođenjem savremenih tehnologija u proizvodnju; vodnim merama, kojima se poboljšava režim i

kvalitet malih voda namenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, a posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Prioritetne aktivnosti u pogledu zaštite voda na području opštine odnose se na regulisanje, tj. adekvatan tretman svih komunalnih, industrijskih i atmosferskih otpadnih voda relacijom postrojenja zaprečišćavanje otpadnih voda, posebno u primorskom delu opštine u kojima su skoncentrisani i najveći zagađivači površinskih i podzemnih voda, odnosno morskog akvatorijuma.

Prema Generalnom planu Bara do 2020. godine, predložene su dve varijante realizacije PUPV na primorskoj obali. Prva koncepcija podrazumeva realizaciju centralnog PUPV na području grada Bara (ispod rta Volujica), pri čemu bi se postrojenje (sadrži postrojenje za mehanički i biološki tretman) realizovalo tek u III fazi rekonstrukcije kanalizacionog sistema Bara, dok bi se do tada koristio postojeći podmorski ispust ispod Volujice koji bi bio rekonstruisan, a kao međufaza bi se mogao realizovati samo postrojenje za mehanički tretman otpadnih voda. Druga koncepcija podrazumeva da se PUPV realizuju autonomno, u okviru tri nezavisna kanalizaciona sistema (Bar, Sutomore, Čanj), kao i u okviru turističke zone Veliki Pijesak-Utjeha, pri čemu ova varijanta ima svojih određenih prednosti (ne postoje dugi potisni cevovodi duž morfološki nepovoljnih terena za gradnju), ali i nedostataka (nešto veći investicioni troškovi samih PUPV, problem eksploatacije PUPV u periodu malih voda). Pored neophodnosti realizacije PUPV na primorskom delu opštine, na "jezerskoj" strani će i u narednom periodu biti u funkciji PUPV u Virpazaru, uz napomenu zabrane prevoza opasnih i toksičnih materija kružnim putem oko Skadarskog jezera i strogog kontrolisanja turističkih aktivnosti u zoni NP "Skadarsko jezero", kako bi se kvalitet jezerske vode očuvao od mogućeg zagađenja kao posledice eventualno povećanog broja turista u zoni Nacionalnog parka (za Skadarsko jezero zahteva se najviši, I kvalitet voda).

Mjere zaštite zemljišta

Očuvanje i zaštita poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se primjenom sledećih pravila i mera zaštite:

- ograničavanjem na najmanju moguću meru korišćenja (ili trajnog gubitka izgradnjom objekata supra i infrastrukture) kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta za nepoljoprivredne namene;
- kontrolisanom sečom autohtonih šumskih sastojina, naročito mediteranske vegetacije u ekosistemski osetljivim područjima;
- kontrolisanom primenom agrohemijских sredstava u poljoprivredi (edukacijom poljoprivrednih proizvođača o uticajima poljoprivrede na životnu sredinu i prednostima proizvodnje ekološki bezbedne hrane na bazi organske poljoprivrede);
- antierozivnim uređenjem većih površinskih tokova na području opštine (Željeznica, Rikavac, Rena, Orahovštica) preduzimanjem antierozivnih mera (pošumljavanje goleti, oranje po izohipsima, konverzije jednogodošnjih kultura u višegodišnje, itd.) i određivanjem granica građevinskog rejon Bara, Sutomora i Dobrih Voda radi zaštite zemljišta od dalje nekontrolisane, tj. bespravne gradnje;
- sanacijom većih klizišta (posebno uz saobraćajne pravce u zoni Bara i Sutomora) uz primenu adekvatnih mera;
- suzbijanjem bespravne izgradnje stambenih objekata i hotelskih kompleksa na morfološki nepovoljnim terenima za gradnju ovakvih vrsta objekata;
- zabranom eksploatacije peska i šljunka, odnosno otvaranja pozajmišta materijala i kamenoloma, osim za to predviđenim lokacijama;
- zatvaranjem i prenamenom površine neuređenog odlagališta na Volujici, kao i čišćenjem postojećih smetlišta na gradskom i seoskom području, pri čemu je na lokalitetu "Možura" (u graničnom pojasu opština Bar i Ulcinj) otvorena regionalna sanitarna deponija komunalnog otpada za područja opština Bar i Ulcinj (u skladu sa Strateškim master planom upravljanja otpadom na republičkom nivou).

Mjere zaštite od buke

	S obzirom na lučko-industrijski karakter opštinskog centra i gustu mrežu saobraćajnica koje prolaze kroz Barsko područje, možemo zaključiti da su vrednosti nivoa buke povećane, ali samo u okviru šireg gradskog područja Bara (iako nisu vršena merenja, u ostalim naseljima opštine problem povećanog nivoa buke nije izražen usled nedostatka većih industrijskih objekata i niske frekvencije lokalnog saobraćaja). Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sledećih pravila i mera zaštite: poštovanjem graničnih vrednosti o dozvoljenim vrednostima nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Sl. list RCG", br.75/06); podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (posebno u koridorima železničke pruge i budućeg autoputa Bar-Beograd, odnosno brze saobraćajnice duž Crnogorskog primorja); donošenjem opštinske Odluke o dozvoljenom nivou buke ugostiteljskih objekata tokom letnjeg perioda godine i njegovo dosledno sprovođenje; uspostavljanjem gušće mreže mernih mesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom.
7	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Očuvanje postojećih prirodnih vrijednosti i prirodnih resursa u cilju postizanja racionalne organizacije i korišćenja prostora. Za sve kategorije zaštićenih prirodnih vrijednosti potrebno je uraditi Programe zaštite sa revizijom postojećih i predlogom proglašenja budućih područja zaštite, koji bi se ugradili u prostornoplansku dokumentaciju nižeg reda. • Planiranje zaštite vrijednih prirodnih, ambijentalnih i urbanih cjelina. • Jačanje sistema zaštite životne sredine preduzimanjem preventivnih mjera i smanjenjem zagađenja vode, zemljišta i vazduha. • Institucionalno, organizaciono i kadrovsko jačanje sistema zaštite prirodne i životne sredine. • Saniranje najugroženijih prostora i ekoloških „crnih,, tačaka na području Opštine. U područjima u kojima je degradirana i ugrožena životna sredina (hot-spotovi), neophodno je preduzeti odgovarajuće aktivnosti kroz angažovane projekte koji će sanirati posljedice njihovog rada i unaprijediti tehnologiju do nivoa da ne zagađuju životnu sredinu (primjena BAT/BREF). Shodno zakonskim obavezama, kao i uspostavljenim vlasničkim odnosima za prioritetne hot-spotove, treba pokrenuti projekte rješavanja uzroka njihovog ugrožavanja životne sredine. • Uspostavljanje sistema kontrole svih oblika zagađivanja i praćenja stanja kvaliteta životne sredine. • Povećanje obima investicija za zaštitu životne sredine. • Razvijanje i jačanje nivoa ekološke svijesti, informisanja i obrazovanja stanovništva o ekološkim problemima, uz uključivanje javnosti u donošenju odluka po pitanju zaštite životne sredine. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG,, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakona o životnoj sredini (Službeni list CG,, br.52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG,, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelene površine za turizam (Hotel) Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor.

	Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina jezera, objekata kulturne baštine i najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora. Zelene površine uz objekat hotela Vir su uglavnom oskudno parterno uđenje i u narednom periodu neophodno je izvršiti rekonstrukciju i unapređenje ovih površina. Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa. Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. Poželjno je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Detaljni uslovi obrađuju se i primjenjuju kroz detaljne urbanističke planove, urbanističke projekte i investicione laborate za ansamble i pojedinačne objekte (Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da: - Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; - Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; - Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; - Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o oklonostima.
10	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
11	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Pomoćni objekti se postavljaju u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 48/20).
12	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

	/
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	U skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16) investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi i vodne uslove.
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekti se po upotrebi mogu graditi fazno, s tim što je jedinstvene funkcionalno – tehnološke cjeline potrebno definisati idejnim rješenjem
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu „Planirana elektroenergetska mreža“ i Prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - 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 ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me Shodno Uredbi o standardima i uslovima koje moraju ispunjavati granični prelazi ("Službeni list CG 12/10) potrebno je obezbijediti rezervni izvor napajanja električnom energijom, čija će jačina biti dovoljna za pokretanje svih električnih uređaja za nesmetano vršenje granične kontrole.
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Saobraćajnu infrastrukturu projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, i prema tehničkim uslovima nadležnog organa.
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17) - 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 infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15, 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP)

	- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/ - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
16	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG”, br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	Katastarska parcela 3536 KO Mišići
	Površina lokacije	Cca 27000 m ² (prema listu nepokretnosti 1642 – prepis)
	Maksimalni indeks zauzetosti	35 %
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.8
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN15221-6.
	Maksimalna spratnost objekata	P+6 do P+8
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	kapaciteti turističkog smještaja	Min 150 ležaja visoke kategorije
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica predmetne lokacije. Dozvoljena je kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata. Preporučena je bijela boja kao osnovna boja fasade.	

	Preporučuju se ravni krovovi. Ukoliko se projektuje kos krov, predvidjeti ga sa minimalnim nagibima krovnih ravni (do maksimalno 10°). U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti • Očekivani energetska razvoj treba da se osloni na iste one stubove koji su prepoznati u politici razvoja energetike Crne Gore i EU zemalja a to su: (1) energetska efikasnost, i (2) obnovljivi izvori energije. Na taj način kompletan process razvoja čini orživim. • Izgradnja i rekonstrukcija objekata se mora vršiti u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. energetska efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta. Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.
19	Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi iz planskog dokumenta i mišljenja nadležnih institucija: - Dopis br. 04-11375/2 od 15.10.2024.godine, izdati od strane Uprave za saobraćaj; - Dopis br. 03-D-3867/2 od 14.10.2024.godine, izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine; - Tehnički uslovi br. 6849 od 17.10.2024.godine, izdati od strane Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar; - Dopis br. 01-018/24-3475/1 od 18.10.2024.godine, izdati od strane Predsjednika Opštine Bar; - Mišljenje br. 14-341/24-418/1 od 18.10.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar; - Dopis br. 30-236/24-UI-6037/2 od 04.11.2024.godine, izdat od strane Direktorata za zaštitu i spašavanje, Ministarstvo unutrašnjih poslova; - Dopis br. UI-02-319/24-208/2 od 04.11.2024.godine, izdato od strane Uprave za vode; - Dopis br. 30-20-04-11200 od 16.11.2024.godine, izdat od strane CEDIS d.o.o.; - Mišljenje br. UI-03-272/2024-2 od 09.12.2024.godine, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara; - Mišljenje br. UI-03-041/25-198/3 od 12.05.2025.godine, izdat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara; - Listo nepokretnosti br. 102-919-44602/2024 od 25.12.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Bar; - Mišljenje br. 018-332/24-2121/2 od 24.07.2025.godine, izdato od strane Ministarstva turizma.

**GRAFIČKI PRILOZI IZ PPPN-a: MD
KATALOG 2018**

