



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: 06-333/25-981/7

Podgorica, 23.04.2025. godine

OPŠTINA BAR
Sekretarijat za imovinu i investicije opštine Bar

BAR
Bulevar revolucije br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-981/7 od 23.04.2025. godine, za građenje novog objekta- hotela na lokaciji urbanističke parcele UP2, zona A, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III"- Izmjene i dopune ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.082/23), Opština Bar.



Dostavljeno:

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

Saglasna:

M. Izgarević Pavićević
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

B. Todorović
Boško Todorović, v.d.generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

B. Nikić
Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-981/7 Podgorica, 23.04.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za imovinu i investicije opštine Bar , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta- hotela na lokaciji urbanističke parcele UP2, zona A, blok 2 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III"- Izmjene i dopune ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.082/23), Opština Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Sekretarijat za imovinu i investicije opštine Bar
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkim prilogima "01. Katastarsko-topografska podloga sa granicom plana", "06. Analiza postojećeg stanja- Postojeća namjena" i "07. Analiza postojećeg stanja- postojeće parcele, objekti i spratnost objekata i oblici intervencija" na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. ► Prirodne karakteristike planskog područja Klimatske karakteristike Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperature najhladnijeg mjeseca je veća od -3 °C, a manja od 18 °C. Prosječna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od 22 °C. Temperatura vazduha Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 8.8 °C i najvišom u julu od 24.5 °C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1 °C. Relativna vlažnost vazduha Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62 % u julu do 72 % u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %. Količina padavina Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar 169.6 lit/m2) i minimumom u julu (29.9 lit/m2). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m2. Prosječan broj dana sa padavinama	

	na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14. Osunčanje U Baru prosječno godišnje ima 2570 sunčanih sati. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352. Oblačnost Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine. Vjetar Najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33%. Morfološke karakteristike Ravan teren sa malim nagibima prema zapadu i jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja. Prostor je blago nagnut od istoka prema zapadu, i to od kote 6.0 do kote 14.0 mm, sa srednjom nadmorskom visinom oko 10.0m. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice III je aluvijalnoglinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom nasutog materijala. Seizmički uslovi Crnogorsko primorje i neposredno zaleđe je izloženo rušilačkom dejstvu zemljotresa, IXtog stepena seizmičkog intenziteta po skali MSC. Broj dogođenih zemljotresa, u periodu od pet vjekova, je 70, što ukazuje na visoku seizmičku aktivnost terena, koja je rezultat tektonskih procesa u zemljinoj kori. Destruktivni zemljotresi događaju se u intervalima od 8-10 godina, a oni jači sa intenzitetom većim od 8 stepeni u intervalima od 15-20 godina. Ovakvi procesi ukazuju na vrlo veliku seizmičku opasnost, koja zahtjeva široku primjenu savremenih dostignuća inženjerske seizmologije, zemljotresnog inženjerstva i srodnih nauka u planiranju, projektovanju i građenju seizmički otpornih građevina.
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Predmetna lokacija urbanističke parcele UP2, Blok 2, u Zoni A, je prema grafičkom prilogu "08a. Plan detaljne namjene površina" planirana za površine za turizam - hoteli (T1). Planskim konceptom, u Zoni A, u blokovima 1 i 2, planirani su objekti turizma, ekskluzivni hoteli visoke kategorije od 4* i 5*. Imajući u vidu veličinu urbanističkih parcela, na istima se može graditi i više objekata, kompleks u cjelini, uz poštovanje zadatah parametara za namjenu „turizam“. - Turizam U okviru centralnih djelatnosti planirana je izgradnja objekata za turizam T1 – ekskluzivni hoteli kategorije (4* i 5*) u skladu sa značajem lokacije, planirana je na dvije urbanističke parcele i to u Zoni A, Blokovima 1 i 2, na UP1 i UP2. Objekti hotela moraju da budu visoke kategorije (minimum 4*, a preporuka 5*) u skladu sa smjernicama ovog plana, smjernicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018. godine) i Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018. godine).

	Obzirom na to da su objekti hotela planirani u naselju, u skladu sa smjernicom iz PUP-a, potrebno je prilikom izrade tehničke dokumentacije ispoštovati sljedeće uslove: primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje (podrazumijeva oblik građevinskog područja naselja odnosno prostor širenja), kapacitet lokacije, usklađenost sa drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, uticaj na saobraćaj i dostupnost, zaštita ambijentalnih vrijednosti, zaštita i očuvanje kulturnih dobara i životne sredine, raspoloživost i blizina plaže, mogućnost rekreacije i zabave, i dr. Prilikom izrade tehničke dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja Mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem: • Jednostavnosti proporcije i forme; • Prilagođenosti forme objekata topografiji terena; • Prilagođenosti klimatskim uslovima; • Upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana. • Mogućnost izgradnje više objekata u sistemu gradnje kao blok, poluotvoreni, u obliku slova P, G ili T. Planirani indeksi su u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar. Planirana spratnost za UP1 je 12 nadzemnih etaža, dok je planirana spratnost na UP2 10 nadzemnih etaža, u skladu sa smjernicama PUP-a Opštine Bar. Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava. Predvidjeti linearno zelenilo, drvoored oko parcela, posebno u kontaktu sa gradskim bulevarima. Na slobodnim površinama predvidjeti otvorene prostore za rekreaciju, zabavu i sl.
7.2.	Pravila parcelacije Shodno grafičkim priložima "09.Parcelacija, nivelacija i regulacija" i "09a.Parcelacija, nivelacija i regulacija" UP2, Blok 2, Zona A, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 4976/4, 4976/3, 4952/5, 4952/1, 6458/2, 4952/6, 4953/3, 4953/4, 4953/5, 4954/4, 4954/2, 4957/2, 4957/4, 4957/9, 4954/7 I 4954/3 KO Novi Bar I djelova kat.parcela 4977/11, 4958/5, 4977/3, 4977/12, 6458/1, 4952/3, 4952/2, 4953/2, 4953/1, 4954/1, 4957/3, 4957/6, 4958/8, 4968/2, 4954/9 KO Novi Bar. Na pomenutom prilogu prilazane su granice urbanističkih parcela,definisane koordinatama prelomnih tačaka. Urbanistička parcela Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom, izdijeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine. Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, karakterističnim prelomnim tačkama urbanističkih parc. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za dalji proces realizacije, kroz legalizaciju ili prijavu gradnje. Na grafičkim priložima prikazane su granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije, i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

	Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore,” 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. <u>Regulaciona linija</u> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. <u>Građevinska linija za nove objekte</u> je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, ili regulacione linije, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U tekstualnim smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dato je pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća. <u>Građevinska linija podzemne etaže</u>, može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Izuzetno, građevinska linija može biti i na granici urbanističke parcele ukoliko se grade objekti u nizu, odnosno formira zajednička garaža za više objekata, u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi. <u>Nivelacioni plan</u> je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. <u>Spratnost</u> objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti. Opšti uslovi za izgradnju objekata Planirani objekti na urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Topolica III Opština Bar, mogu se realizovati pod sljedećim opštim uslovima: - U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Za priključenje udruženih urbanističkih parcela moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz. - Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu. - Za svaku urbanističku parcelu moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz. - Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta. - Za obračun ukupnih urbanističkih parametara u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a korišćeni su parametri iz PUP-a, a odnose se na posječnu veličinu stanova za stanovanje od 100 m², i prosječnu veličinu poslovnih prostora od 75 m². - Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka

terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena.

- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Za sve mjere zaštite, kao i mogućnost dislokacije vrijednih stabala, predvidjeti kompetentni stručni nadzor od strane nadležne službe.
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Linearno zelenilo je grafički prikazano šematski. Stvaran položaj stabala se definiše prilikom izrade tehničke dokumentacije, na osnovu tačnog geodetskog snimka svake pojedinačne parcele.
- Odstojanje između građevinske i regulacione linije može se koristiti za parking prostor, pod uslovom da je i u ovom slučaju definisan samo jedan kolski ulaz/izlaz.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Izgradnju objekata projektovati tako da iste zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl. list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.
- Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.
- Obavezna i faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.
- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.
- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.
- U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.
- Urbanistička parcela može imati samo jedan priključak, a po pravilu taj priključak je na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, urbanistička parcela se priključuje na onu nižeg ranga.
- Neki objekti su priključeni preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DUP-u iznosi min. 3.0 m;
- U Planu mjesta priključenja urbanističkih parcela na javnu saobraćajnicu nijesu data za sve objekte. Tačno mjesto priključenja urbanističkih parcela će biti definisano prilikom izrade tehničke dokumentacije sa saobraćajnu infrastrukturu, i objekte na urbanističkim parcelama, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javnu i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršiće se definisanje

načina priključka (preko oborenih ivičnjaka i trotoara-koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.

Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu 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.

Obzirom da je prostor Topolice III urbanistički obrađivan kroz planska dokumenta u dužem vremenskom periodu, i da je realizacija komunalne opremljenosti već u velikoj mjeri započeta, ovim ID DUP-a su zadržane urbanističke parcele za kontejnere (UP k1....) i trafostanice (UP ts2....).

Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte – Hoteli – UP 1 i UP 2

Na slobodnim, neizgrađenim urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata hotela. Za ovakve vrste objekata, zadati su sljedeći parametri:

- Maksimalni indeks zauzetosti 0.40.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 3.50.
- Na urbanističkim parcelama se mogu graditi i više objekata, uz prethodno preispitivanje kroz izradu Idejno-arhitektonsko programskog rješenja za kompleks u cjelini, kroz koje se definiše fazna izgradnja.
- U slučaju kada se na parceli projektuje više objekata, voditi računa o minimalnom odstojanju između njih, koja mora da bude kao pola visine visočijeg objekta.
- Maksimalna spratnost je 10-12 nadzemnih etaža. Maksimalna spratnost se može predvidjeti za objekte koji treba da predstavljaju reper na lokaciji, a koji će biti definisani kroz izradu jedinstvenog idejno-arhitektonskog programskog rješenja za kompleks u cjelini.
- Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 40%. Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima. Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. Površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodne površine) u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta. Pri tome, kompozitno rješenje zelenih površina potrebno je stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Između GL i RL se vrši ozelenjavanje, mogu se graditi samo površinska parkirališta u slučaju jednog kolskog pristupa.
- Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 1m do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena), osim prema saobraćajnicama.
- Namjena podrumskih (podzemnih) etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije.
- U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim

grafičkim simbolima (Sl. List CG br. 024/10), podrumka etaža je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Ukoliko je namjena podrumke etaže garaža, ista ne ulazi u obračun BGP objekta.

- Ukoliko je namjena podrumskih i suterenskih etaža za tehničke i servisne sadržaje, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, sadržaje u kojima se predviđa boravak ljudi, te površine ulaze u obračun BGP objekta.

- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

- Uređenje terena je sastavni dio tehničke dokumentacije, kao poseban projekat. U okviru njega potrebno je prikazati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).

- Spoj priključka i javnog puta mora biti od istog materijala od kojeg je izgrađen javni put; Priključak na saobraćajnicu planirati na što većem odstojanju od raskrsnice; Na priključku na javni put mora biti obezbijeđena odgovarajuća preglednost.

- Maksimalni broj hotelskih apartmana na UP 1 iznosi 350, a na UP 2 250. Ukupan maksimalni broj hotelskih apartmana na UP 1 i 2 iznosi 600.

- Za obračun kapaciteta izabrana je prosječna bruto građevinska površina apartmana sa komunikacijama od 160 m² u hotelskim objektima, broj turista 3.4 po apartmanu.

- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 044/15), Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.), Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl. list CG br. 024/10 i 033/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

- Na urbanističkim parcelama predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece.

- Krovove raditi kose ili ravne, ozelenjene. Ukoliko se projektuje ravan krov, daje se mogućnost predviđanja i zelenog krova. Ozelenjavanje ravnih krovnih površina predvidjeti sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata.

- Na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou kote terena.

- Duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća

planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora.

- Obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama. Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice.

- Urbani mobilijar na urbanističkim parcelama prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata.

- Bez obzira na ispunjenje svih parametara na parceli, kroz tehničku dokumentaciju za izgradnju novog objekta, mora se težiti ka usaglašavanju i postizanju sinergije

	sa okolnim objektima uz primjenu materijalizacije koja je primjerena ovom podneblju. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> •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); •Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018. godine).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Preporuke za seizmičko projektovanje Prilikom izrade projekata za planirane objekte treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbijede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja. Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmičkih talasa u žarištima, veličine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmičke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmički talasi i geotehničkih osobina lokacije. Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata. Polazeći od opšteprihvaćeg nivoa seizmičkog rizika i principa u zemljotresnom inženjerstvu, konstrukcije treba projektovati tako: - da slabije i umjerene zemljotrese objekti prime elastičnim radom, bez oštećenja noseće konstrukcije i sa eventualnim malim oštećenjima nenosećih elemenata. - da se kod jakih zemljotresa jave programirana konstruktivna oštećenja, uz veća oštećenja nekonstruktivnih elemenata. Nivo oštećenja treba da bude takav da se ekonomski isplati opravka najvećeg broja zemljotresom oštećenih objekata. - da izuzetno jake, katastrofalne zemljotrese, objekti izdrže bez rušenja, sa velikim oštećenjima i kasnijim rušenjem. Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetričnih osnova, a kod nesimetričnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetričnih dijelova. Dobrim izborom materijala, dobrom koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi učiniti otpornim na dejstvo zemljotresa. Ne preporučuje se primjena čistih armirano-betonskih skeletnih sistema zbog relativno male mase i veće fleksibilnosti, zbog velike horizontalne pomjerljivosti postaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praćeni velikim oštećenjima. Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom

konceptijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Zaštita od požara

Svakom stambenom, poslovnom i javnom objektu mora se prema potrebi omogućiti pristup specijalnih vrsta vozila. Objektima povećanog rizika od požara mora se obezbijediti pristupni put izgrađen u skladu sa propisima kojim je uređena ova oblast. Pristupni put mora biti uvijek slobodan i na njemu nije dozvoljeno parkiranje i zaustavljanje drugih vozila, niti postavljanje bilo kojih drugih prepreka koje ometaju vatrogasnu intervenciju.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa.

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23))

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

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.

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. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE <u>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:</u> - zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; - isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; - za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. Mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara. Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta. Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu). Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1079/2 od 14.04.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Shodno grafičkom prilogu "14. Pejzažna arhitektura" predmetna lokacija UP2, Blok 2, Zona A, je predviđena za zelenilo za turizam - hoteli (ZTH). Zelenilo za turizam – hoteli (ZTH) - Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima. Uslovi za uređenje:

- obezbjediti minimum 30-40% površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodne površine), a u skladu sa podacima iz Tabele (Parametri pejzažnog uređenja)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama)
- predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece
- predvidjeti intenzivno / poluintenzivno / ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata
- na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou kote terena
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava stepen ozelenjenosti
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktim zelenim površinama. Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima.
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (min. 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – Olea europaea)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina

	- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima - Izbjegavati invazivne biljne vrste - Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: - min. visina sadnica 2,50-3,00 m - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm - Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora - Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina - Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija. Uređenje parcele Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima iz plana. Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama ka okolini. Elemente parterne arhitekture prilagoditi osnovnoj namjeni objekata, a sve u skladu sa potrebama investitora. Urbanističke parcele u zoni zahvata ID DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: - popločavanjem pješačkih površina, - ozelenjavanjem – zatravnjivanjem, i - sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Slobodne površine objekata rješavati tako da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporiraju sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju. Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele. Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom. Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,4 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG br.019/25) 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). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.	
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA	
	-	
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA	
	/	
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	- Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu. Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika. Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta. Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	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 ograničavača strujnog opterećenja Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV	
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu „11. Hidrotehnička infrastruktura“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. Akt tehničkih uslova broj 2082 od 15.04.2025.godine izdati od doo VODOVOD I KANALIZACIJA Bar	
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu 10. „Saobraćaj“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.	

	Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-222/1 od 07.04.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Uklanjanje komunalnog otpada Prilikom planiranja i upravljanja komunalnim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG” br. 064/11 i 039/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Probleme komunalnog i opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta. Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 050/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, 064/11 i 039/16), kao i Pravilnikom o kvalitetu 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. 056/19). Takođe, za cijeli planski prostor neophodne su i redovne administrativne mjere (učestće ekološke inspekcije), kao i ostale nadležne inspekcije (građevinska inspekcija, inspekcija zaštite na radu, komunalna inspekcija i dr.), kao i monitoring. Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - 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. - Prema grafičkom prilogu <i>Telekomunikacije</i>

18.	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 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: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2, Zona A, Blok 2
	Površina urbanističke parcele	17975 m2
	Indeks zauzetosti parcele	0,4
	Indeks izgrađenosti	3,5
	Spratnost	5-9 nadzemnih etaža
	BRGP	62 912 m2
	Površina pod objektom	7190 m2
	Maksimalna spratnost objekata	10 nadzemnih etaža
	Planirani broj poslovnih prostora	10
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila. Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Plana. Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma, stanovanja, sporta i rekreacije i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru podzemnih i/ili nadzemnih garaža (jedne ili više), a prema normativima iz ovog Plana. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Zauzetosti podzemne etaže za parkiranje je maksimalno do 50% urbanističke parcele. Ako uslovi terena dozvoljavaju, moguće je formirati dvije etaže podzemne garaže, u skladu sa propisima. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa iz GUR-a:	

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta

Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m2 BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m2 BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m2 BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m2 BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m2 BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m2 BRGP

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta 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;
- Na većim parkinzima je moguća i izgradnja javne garaže, ukoliko je to potrebno zbog povećanja broja parking mjesta. Javna garaža može biti klasična i/ili montažna (privremena).
- Garaža se može graditi na bilo kojoj parceli u okviru namjene CD za koju postoji interesovanje i koja zadovoljava saobraćajne kriterijume.
- Nagib i denivelacije terena koristiti kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične (sa rampama) i/ili mehaničke (sa liftovima), a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže kao samostalnog objekta se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- 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;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže;

1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene,
 2. prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,
 3. za veće garaže od 1500m² prave rampe max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene;
 4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
 - Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama min2,5 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 min3,5 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. 013/07, 032/11 i 009/12...)
 - Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ako ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
 - Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
 - U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
 - Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.
 - Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slično).

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

Arhitektonso oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

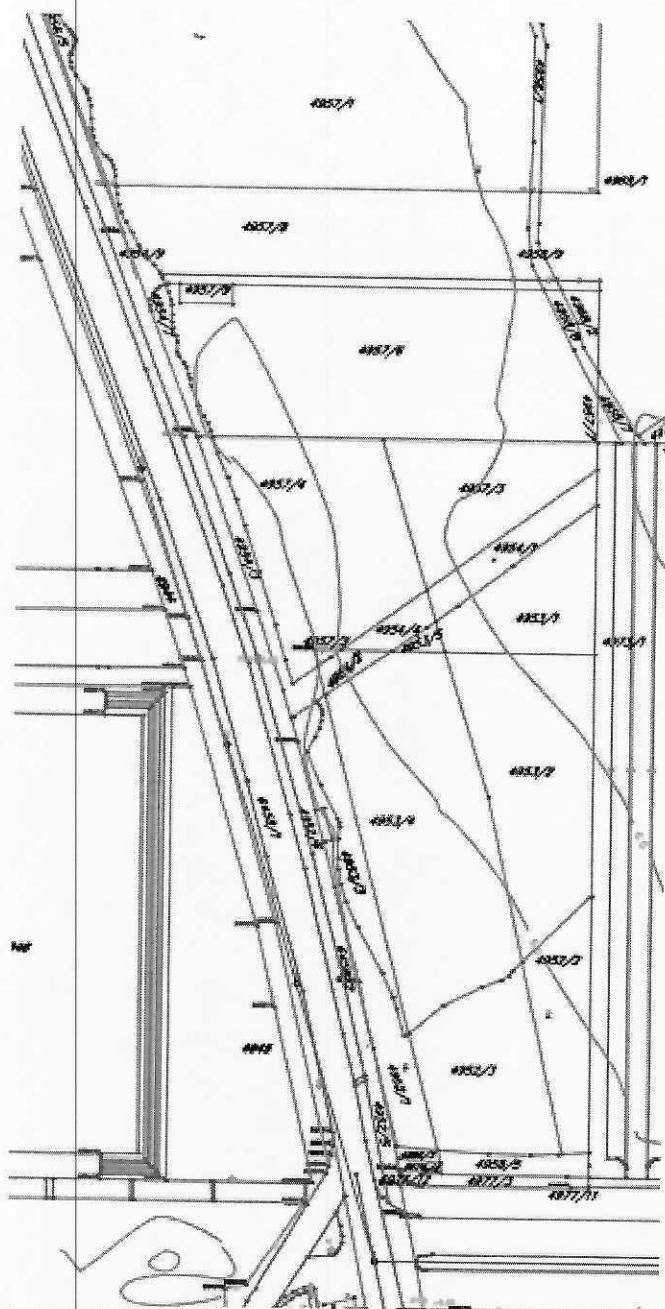
Oblikovanje prostora i materijalizacija

Obzirom da se radi o prostoru Topolice III koja je u neposrednoj blizini centra grada, slobodne prostore između objekata i parcele, rješavati pažljivo, uz primjenu materijala koji su primjereni primorskom podneblju.

Striktna kontrola tehničke dokumentacije, kao i realizacije objekata, doprinijeće unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti kako samih objekata, tako i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

	Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz strogu kontrolu. Uslovi za unaprjeđenje energetske efikasnosti U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO- TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1079/2 od 14.04.2025.godine; Akt tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar , broj 2082 od 15.04.2025.godine; Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-222/1 od 07.04.2025. godine.



LEGENDA

-  Granica zahvata izmjena i dopuna DUP-a
 Karakteristične tačke granice zahvata izmjena i dopuna DUP-a

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

POSTOJEĆE STANJE:

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODLOGA
SA GRANICOM ZAHVATA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

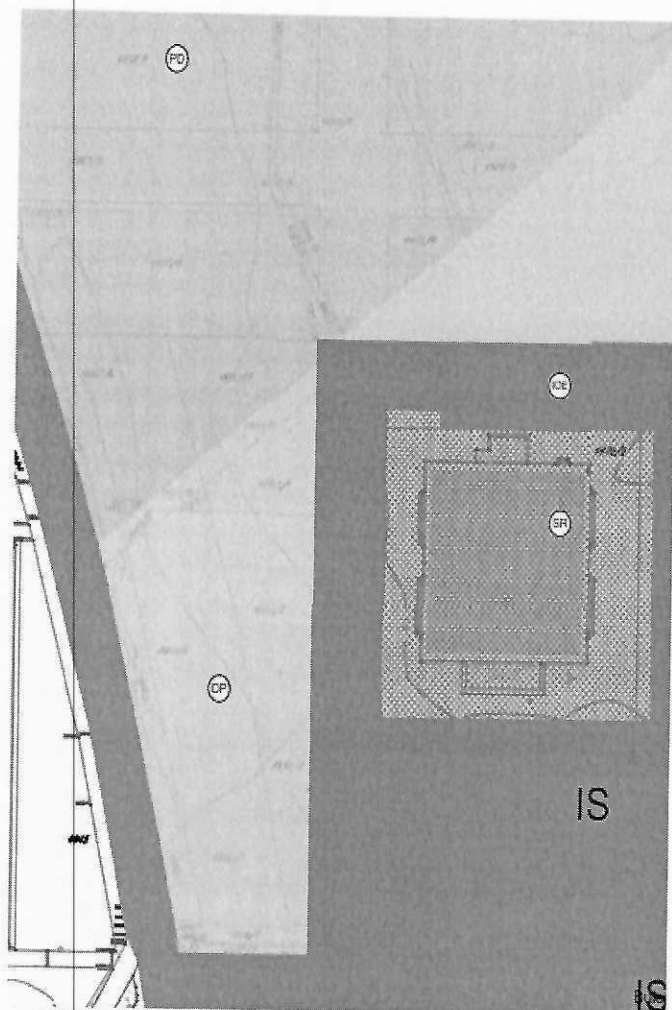
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Razmjera

FR 1:1000

Broj lista

01



LEGENDA

	Granica zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Površine stanovanja male gustine 38980 m ² • 3.898 ha
	Površine stanovanja veće gustine 11598 m ² • 1.159 ha
	Površine za sport i rekreaciju 9275 m ² • 0.927 ha
	Površine objekata energetske infrastrukture 185 m ² • 0.018 ha
	Poljoprivredne površine (rasadnici i drugo poljoprivredno zemljište) 77905 m ² • 7.79 ha
	Ostale prirodne površine 75318 m ² • 7.531 ha
	Površinske vode 7615 m ² • 0.761 ha
	Kanal 4822 m ² • 0.482 ha
	Površine saobraćajne infrastrukture 52459 m ² • 5.245 ha

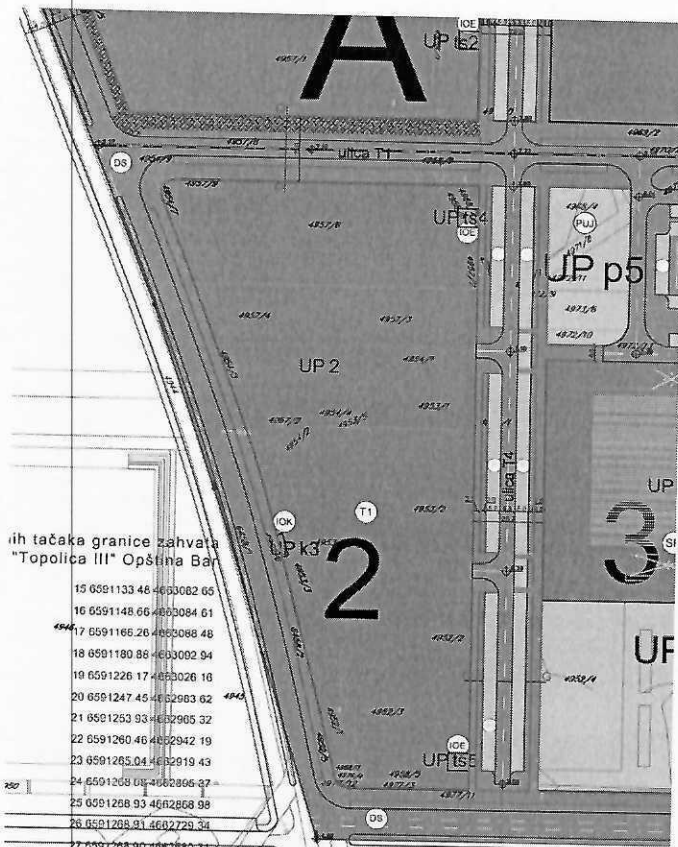
IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

POSTOJEĆE STANJE:

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
- POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA -

NARUČILAC:	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ:	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	06





ih tačka granice zahvata
"Topolica III" Opština Bar

15 6591133 48 4603082 65
16 6591148 66 4603084 61
17 6591166 26 4603088 48
18 6591180 88 4603092 94
19 6591226 17 4603026 18
20 6591247 45 4603063 62
21 6591253 93 4603095 32
22 6591260 46 4603042 19
23 6591265 04 4603019 43
24 6591268 04 4603066 37
25 6591268 93 4603068 98
26 6591268 91 4603272 34



Koordinate karakterističnih tačaka granice zahvata
Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica III" Opština Bar

1 6591268 93 4603068 98	15 6591133 48 4603082 65
2 6591268 91 4603272 34	16 6591148 66 4603084 61
3 6591268 93 4603068 98	17 6591166 26 4603088 48
4 6591268 91 4603272 34	18 6591180 88 4603092 94
5 6591268 93 4603068 98	19 6591226 17 4603026 18
6 6591268 91 4603272 34	20 6591247 45 4603063 62
7 6591268 93 4603068 98	21 6591253 93 4603095 32
8 6591268 91 4603272 34	22 6591260 46 4603042 19
9 6591268 93 4603068 98	23 6591265 04 4603019 43
10 6591268 91 4603272 34	24 6591268 04 4603066 37
11 6591268 93 4603068 98	25 6591268 93 4603068 98
12 6591268 91 4603272 34	26 6591268 91 4603272 34
13 6591268 93 4603068 98	
14 6591268 91 4603272 34	

LEGENDA

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a		Parking
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a		Površine drumskog saobraćaja
	Granica Zone A		
	Granica Zone B		
	Granica Zone C		
	Granica Zone D		
	Granica Zone E		
	Granica Zone F		
	Granica Zone G		
	Granica Zone H		
	Granica Zone I		
	Granica Zone J		
	Granica Zone K		
	Granica Zone L		
	Granica Zone M		
	Granica Zone N		
	Granica Zone O		
	Granica Zone P		
	Granica Zone Q		
	Granica Zone R		
	Granica Zone S		
	Granica Zone T		
	Granica Zone U		
	Granica Zone V		
	Granica Zone W		
	Granica Zone X		
	Granica Zone Y		
	Granica Zone Z		

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE

PLAN OPŠTE NAMJENE POVRŠINA

NARUČILAC

VLADA CRNE GORE

OBRADIČAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Skizma

R 1:1000

Broj lista

08





LEGENDA

	Granica zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Oređenijska linija
	Urbanistička parcela pešačkog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela stambenice
	Urbanistička parcela površinskih voda

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA

IZARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



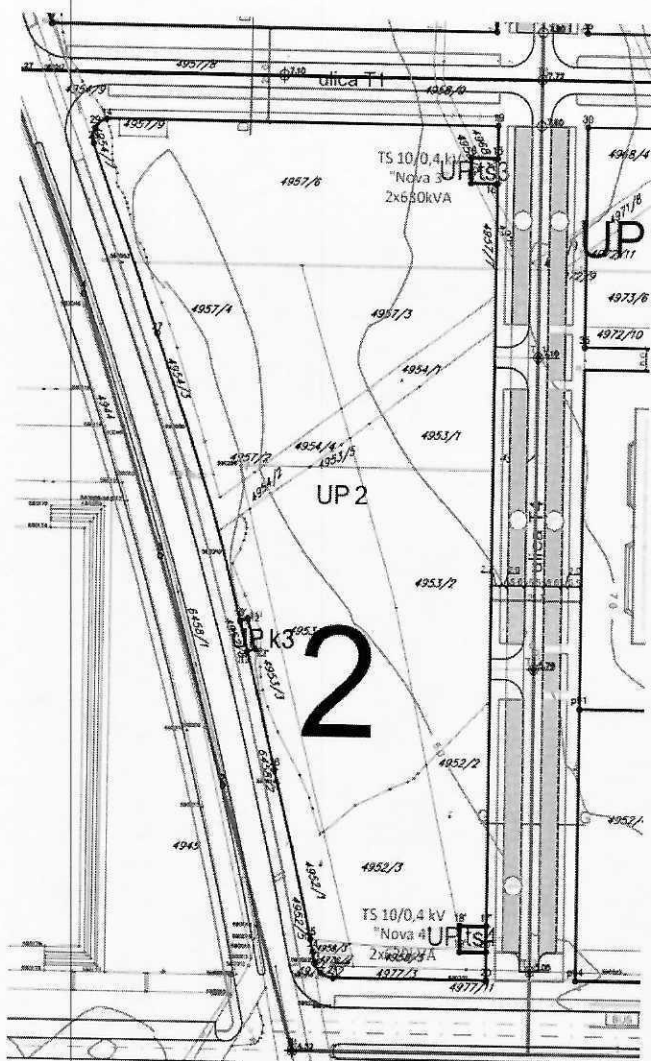
Razmjera

R 1:1000

Broj lista

09





12 6590690.55 4662932.53
13 6590688.89 4662932.10

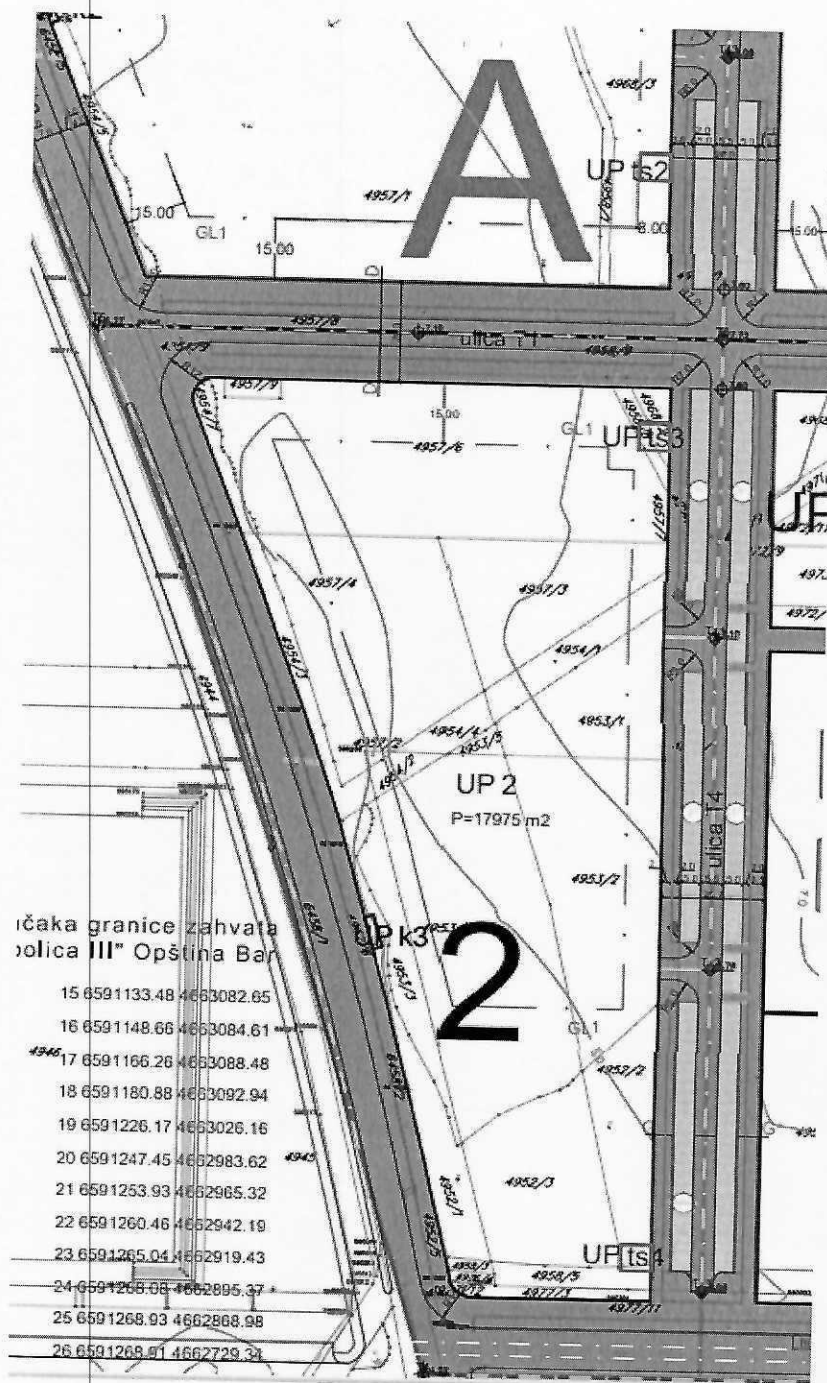
ZONA A, BLOK 2

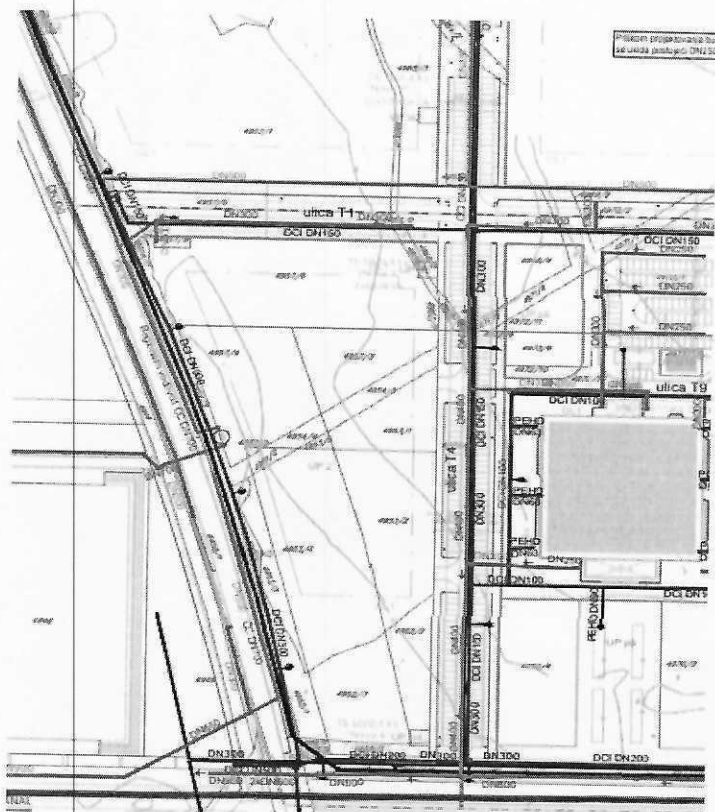
UP2
14 6590732.17 4662837.09
15 6590844.05 4662828.40
16 6590844.05 4662821.60
17 6590836.47 4662821.80
18 6590836.47 4662828.40
17' 6590844.07 4662823.42
18' 6590836.47 4662823.42
19' 6590836.47 4662816.62
20' 6590844.07 4662816.62
19 6590844.07 4662837.21
20 6590844.07 4662609.18
21 6590800.38 4662609.21
22 6590798.79 4662610.58
23 6590795.03 4662612.93
24 6590794.52 4662616.03
25 6590793.80 4662619.27
26 6590782.85 4662684.37
10' 6590774.00 4662696.92
11' 6590776.85 4662696.55
12' 6590774.59 4662704.62
13' 6590772.40 4662704.01
27 6590747.65 4662780.08
28 6590728.56 4662830.41
29 6590728.89 4662834.71

LEGENDA	
[Symbol]	Granica zahvata zemljene i dopuna DUP-a
[Symbol]	Karakteristične tačke granice zahvata zemljene i dopuna DUP-a
[Symbol]	Granica katastarske parcele
[Symbol]	Oznaka katastarske parcele
[Symbol]	Granica Zone A
[Symbol]	Oznaka Zone A
[Symbol]	Granica Zone B
[Symbol]	Oznaka Zone B
[Symbol]	Granica Zone C
[Symbol]	Oznaka Zone C
[Symbol]	Granica Bloka
[Symbol]	Oznaka Bloka
[Symbol]	Granica urbanističke parcele
[Symbol]	Oznaka urbanističke parcele
[Symbol]	Gradovinska linija
[Symbol]	Urbanistička parcela posrednog uređenja - zelenilo
[Symbol]	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
[Symbol]	Urbanistička parcela infrastrukture
[Symbol]	Urbanistička parcela površinskih voda
[Symbol]	Karakteristične tačke urbanističkih parcela i parcela za posredno uređenje

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR	
PLANIRANO STANJE:	
PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA	
NARUČILAC:	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	[Symbol]
OBRADILAC:	Skizma
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:1000 Broj lista
	09a







LEGENDA PLANIRANOG STANJA:
 ——— ATMOSFERSKA PLANIRANA
 ——— FEKALNA PLANIRANA
 ——— VODOVOD PLANIRANI
 ——— KANAL
 ——— HIDRANT PLANIRANI

LEGENDA POSTOJEĆEG STANJA:
 ——— ATMOSFERSKA POSTOJEĆA
 ——— FEKALNA POSTOJEĆA
 ——— VODOVOD POSTOJEĆI
 ——— HIDRANT POSTOJEĆI

Izmjene i dopune DUP-a "Topolica III",
 Opština Bar - Predlog plana

LEGENDA



**IZMJENE I DOPUNE
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
 "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANIRANO STANJE:

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
 PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



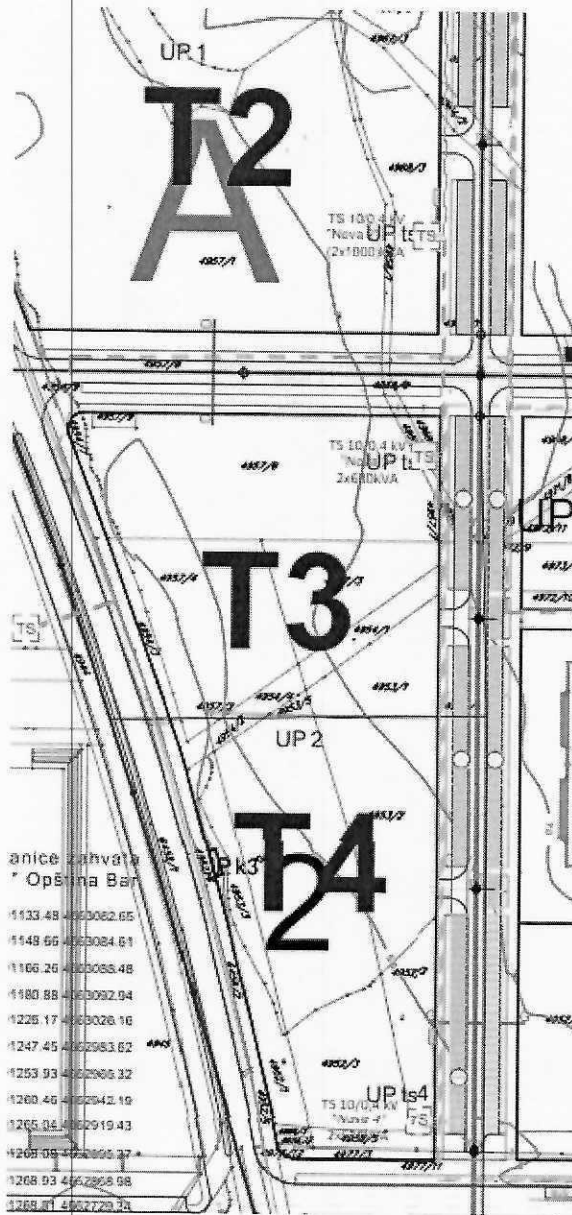
Razmjera

R 1:1000

Broj lista

11





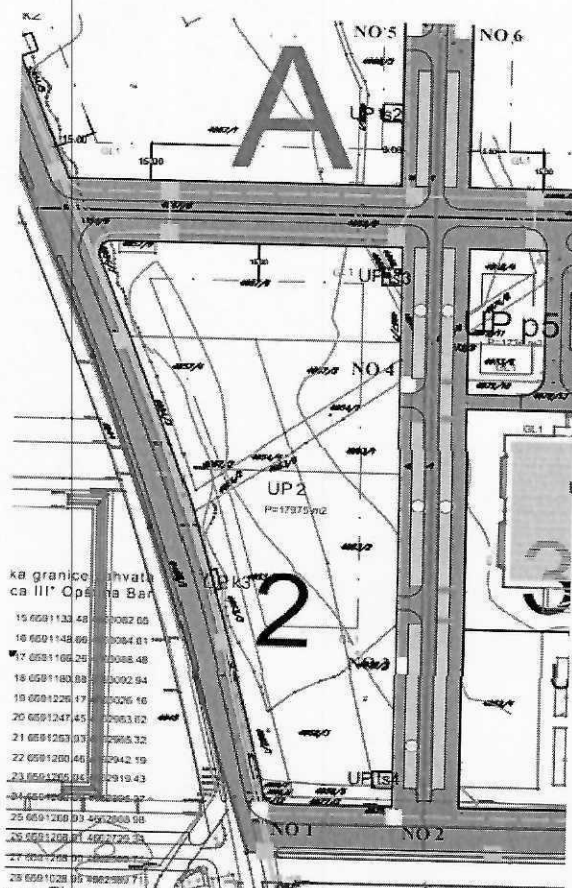
LEGENDA

- Granica zahvata [izmjena i dopuna DUP-a]
- 1, 3, 12, 15, 28 Karakteristične tačke granice zahvata [izmjena i dopuna DUP-a]
- Granica katastarske parcele
- Oznaka katastarske parcele
- Granica Zone A
- Oznaka Zone A
- Granica Zone B
- Oznaka Zone B
- Granica Zone C
- Oznaka Zone C
- Trafostanica postojeća
- Trafostanica planirana
- Kablovski vod 35kV postojeći
- Kablovski vod 10kV postojeći
- Kablovski vod 10kV planirani
- Kablovski vod 0,4 kV planirani
- Priključni mjerni ormar
- Granica trafostajona

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:	
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
MARUČILAC:	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ:	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	12

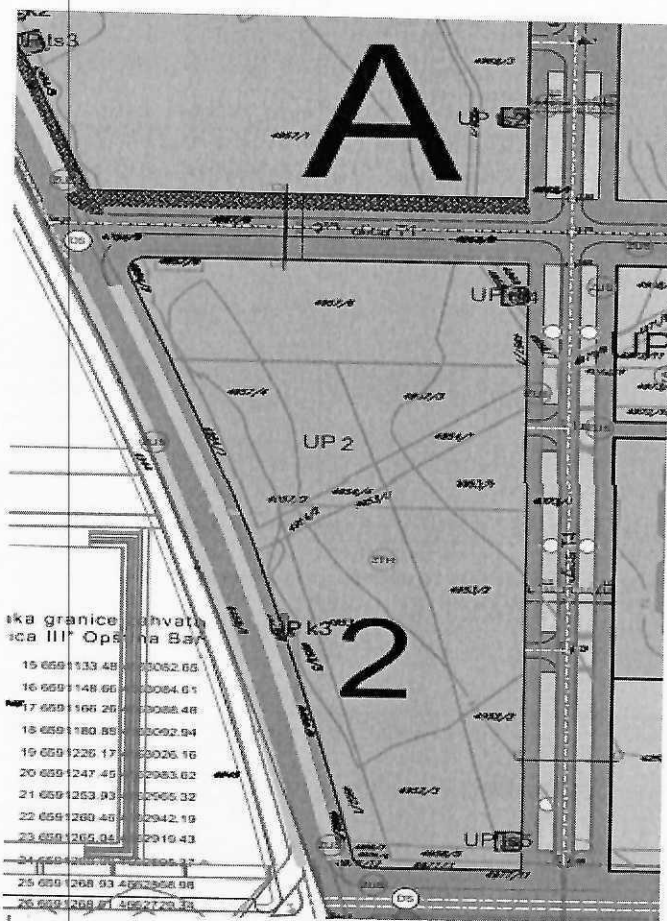




LEGENDA	
	Granica zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata izmjena i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Gradska linija
	Urbanistička parcela pejzadnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalna infrastruktura - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanica
	Urbanistička parcela površinskih voda

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR	
PLANIRANO STANJE:	
PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	
STARUČILAC:	Oznake sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ:	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	13





LEGENDA

- Granica zahvata izmjena i dopuna DUP-a
- Karakteristične tačke granice zahvata izmjena i dopuna DUP-a
- Granica katastarske parcele
- Oznaka katastarske parcele
- Granica Zone A
- Oznaka Zone A
- Granica Zone B
- Oznaka Zone B
- Granica Zone C
- Oznaka Zone C
- Granica Bloka
- Oznaka Bloka
- Parking
- Površina drumskog saobraćaja
- Površinska vode
- Pješačka površina i prilaz

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Ocjena pejzažne arhitekture javna namjena-PUJ

- Park
- River
- Uređanje obale
- Zelenilo uz saobraćajnicu
- Linearno zelenilo

Ocjena pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

- Zelenilo stambenih objekata i Makova
- Zelenilo za turizam (hotels)
- Zelenilo poslovnih objekata
- Sportsko rekreativna površina

Ocjena pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUŠ

- Zelenilo infrastrukture

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TOPOLICA III" OPŠTINA BAR

PLANIRANO STANJE:

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

Oznaka sjevera



OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

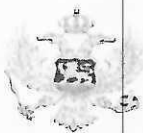
Razmjera

R 1:1000

Broj lista

14





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 14.04.2025				
Or. jed.	Jed. kuz. z. k.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	981/4		

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail: bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-708/2025

08.04.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 06-333/25-981/4 od 31.03.2025. godine.

Poštovani,

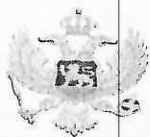
U vezi Vašeg zahtjeva broj i datum gornji, u prilogu akta dostavljamo Vam sl. zabilješku ovlaštenog službenog lica, sa pratećom dokumentacijom.

Srdačan pozdrav.

Prilog:
Kao u tekstu.



Načelnik,
Mrdan Kovačević



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail: bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-708/2025

08.04.2025. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 06-333/25-981/4 od 31.03.2025. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje listova nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 4976/4, 4952/5, 4952/1, 6458/2, 4952/6, 4953/3, 4953/4, 4953/5, 4954/4, 4954/2, 4957/2, 4957/4, 4957/9, 4954/7, 4954/3, 4977/11, 4958/5, 4977/3, 4977/12, 6458/1, 4952/3, 4952/2, 4953/2, 4953/1, 4954/1, 4957/3, 4957/6, 4958/8, 4968/2 i 4954/9 K.O. Novi Bar, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

Takođe obavještavamo Vas da kat. parcela broj 4976/3 K.O. Novi Bar ne postoji u kat. operatu.

S poštovanjem,

Prilog:

- listovi nepokretnosti broj 1640, 152, 4173 i 2917 K.O. Novi Bar;
- kopija plana x3.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Klačović, ing. geodezije

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-708/2025

Datum: 08.04.2025.



KOPIJA PLANA

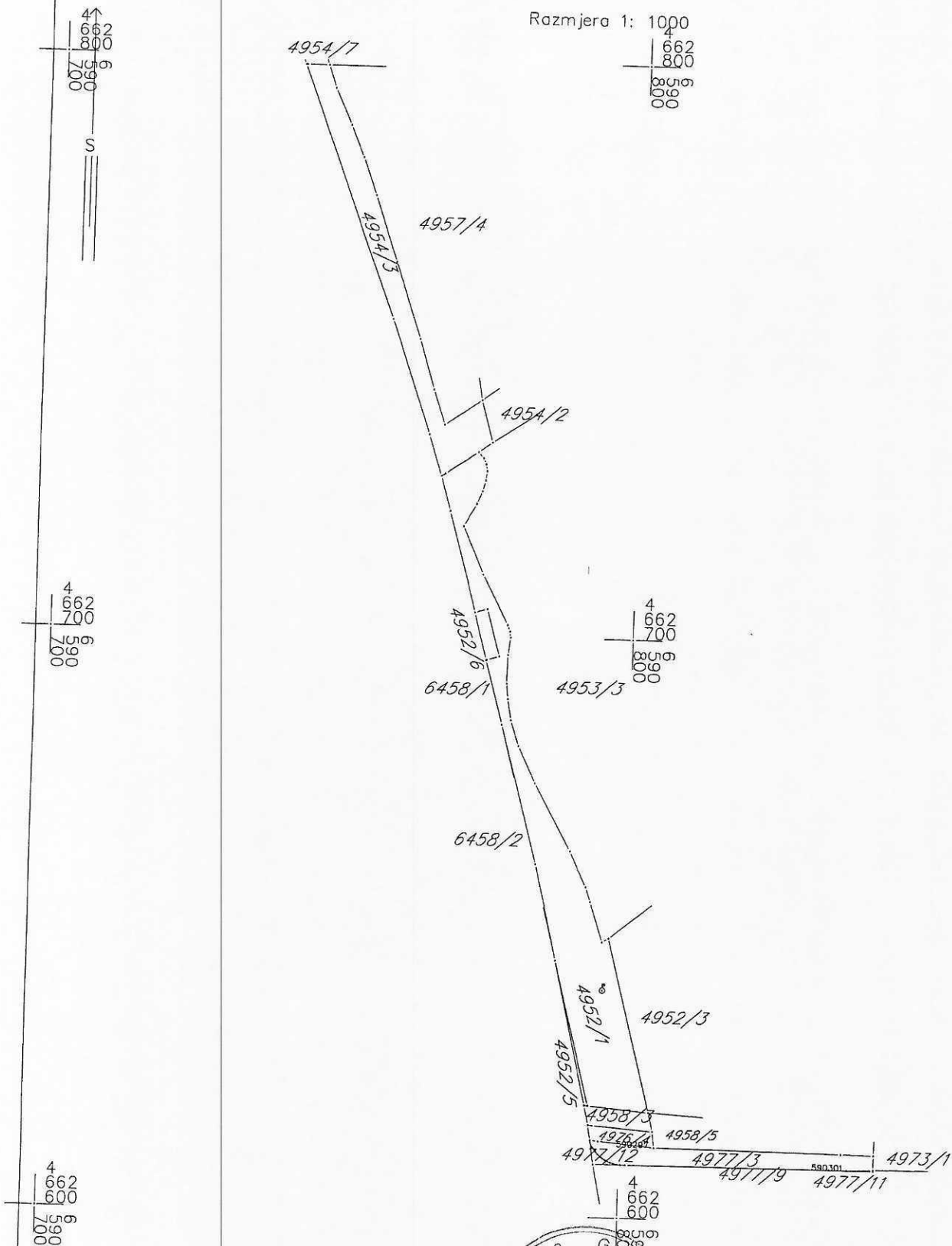
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: NOVI BAR

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12,13

Parcele: 4952/1, 4952/5, 4952/6, 4954
4977/3, 4977/11, 4977/12, 4976/4



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



2. Ovjerava
Službeno lice:

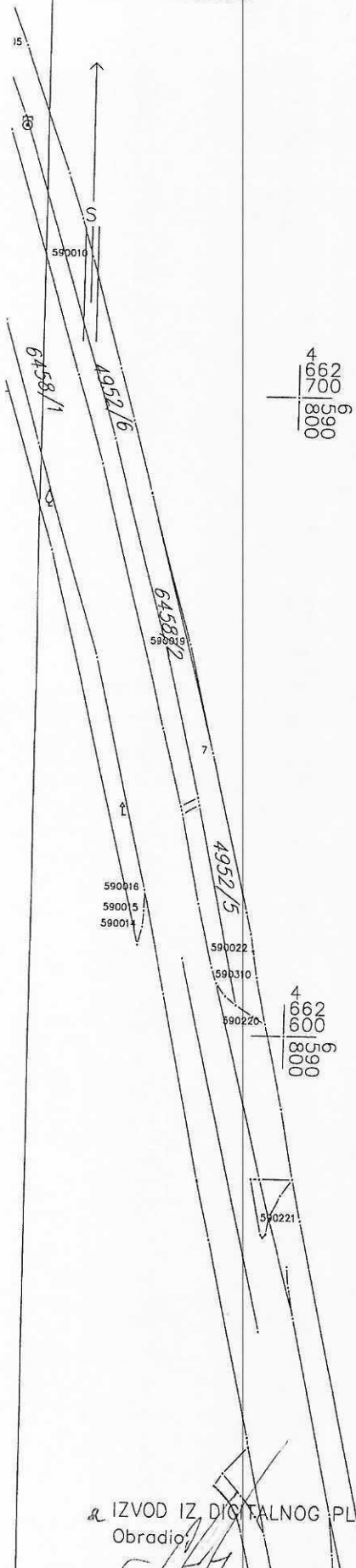
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-708/2025
Datum: 08.04.2025.



Katastarska opština: NOVI BAR
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11,12,13,18,23
Parcele: 6458/1, 6458/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
662
700
0000

4
662
700
0000

4
662
600
0000

4
662
600
0000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: [signature]



Ovjerava
Službeno lice: [signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-708/2025

Datum: 08.04.2025.



Katastarska opština: NOVI BAR

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12,13

Parcele: 4952/2, 4952/3, 4953/2, 4953,
4954/2, 4957/2, 4958/5, 4954/4, 4954,
4954/9, 4957/6, 4957/9, 4958/8, 4968,
4953/3, 4954/1, 4957/3, 4957/4, 4953,

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑

S

4
662
800
590
700

4
662
700
6
590
700

4957/6

4957/9

4954/9

4954/7

4958/2
4958/8

4957/7

4
662
800
590
700

4957/4

4957/3

4954/1

590298

4957/2

4954/4

4953/5

4954/2

4953/2

4
662
700
6
590
800

4953/4

4953/3

4952/2

4952/3

4958/5

Ovjerava
Službeno lice:

2 IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BAR**

Broj: 102-919-11215/2025

Datum: 08.04.2025.

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	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4952	2		20 78	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase -		756	5.67
4952	3		20 78	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase -		1303	9.77
4953	2		20 78	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		1995	83.99
4953	4		20 78	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		2922	123.02
4953	5		20 78	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		53	2.23
4954	2		20 78	25/12/2018	Topolica	Šume 1. klase -		103	0.25
4957	2		20 55	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		14	0.59
4958	5		20 73	25/12/2018	Topolica	Nekategorisani putevi -		214	0.00
								7360	225.52

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	Raspodaganje	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).



Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BAR

Broj: 102-919-11216/2025

Datum: 08.04.2025.

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 152 - 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
4954	4		20 78	25/12/2018	Topolica	Sume 1. klase -		158	0.38
4954	7		20 55	25/12/2018	Topolica	Sume 1. klase -		146	0.35
4954	9		20 55	25/06/2019	Topolica	Sume 1. klase -		92	0.22
4957	6		20 55	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		3856	162.34
4957	9		20 55	19/06/2020	Topolica	Voćnjak 1. klase -		93	3.92
4958	8		20 73	25/12/2018	Topolica	Nekategorisani putevi -		90	0.00
4968	2		20 56	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase -		105	4.42
								4540	171.62

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
6010000063091	- - VLADA CRNE GORE UL. KARADJORDJEVA BB PODGORICA	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).



Miroslav Kovacević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BAR

Broj: 102-919-11213/2025

Datum: 08.04.2025.

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 4173 - 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
4952	1		20 78	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase		654	4.90
4952	5		20 78		Topolica	Livada 1. klase		7	0.05
4952	6		20 78	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase		19	0.14
4954	3		20 78	25/12/2018	Topolica	Sume 1. klase		320	0.77
4976	4		20 78	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase		30	0.22
4977	3		23 79	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase		143	1.07
4977	11		23 79		Topolica	Livada 1. klase		2	0.02
4977	12		23 79	25/12/2018	Topolica	Livada 1. klase		5	0.04
6458	1		21	10/07/2024	Bjeliši	Ulice		23822	0.00
6458	2		21		Bjeliši	Ulice		8	0.00
								25010	7.22

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.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BAR

Broj: 102-919-11217/2025

Datum: 08.04.2025.

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 2017 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4953	3		20 78	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase		447	18.82
4954	1		20 78	25/12/2018	Topolica	Šume 1. klase		399	0.96
4957	3		20 55	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase		1206	50.77
4957	4		20 55	25/12/2018	Topolica	Voćnjak 1. klase		2108	88.75
								4160	159.30

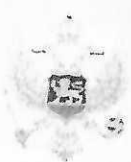
Podaci o vlasniku ili nosiocu

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).





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 16.04.2025				
Org. jed.	Red. broj	Pr. broj	Vrijednost	
06-	333/25-981/5			
Podgorica, 14.04.2025.godine				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1079/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1079/1 od 01.04.2025.godine

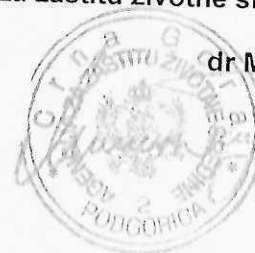
PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-981/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta – hotela na lokaciji urbanističke parcele UP2, zona A, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ – Izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 082/23), opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Sekretarijatu za imovinu 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.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi izgradnji hotela maksimalne BRGP 62912 m², to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.



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

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

Broj: UPI 14-341/25-222/1

Primljeno:	
Dog. red.	Dat.
06-333/25-981/3	10.04.2025

Bar, 07.04.2025. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), člana 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), člana 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), člana 74 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) 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

Utvrdjuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP2, u zoni „A“, blok „2“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“- Izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar:

1. Priključke projektovati na planiranu kontaktnu saobraćajnicu, radnog naziva „Ulica T4“, na pozicijama predviđenim Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Na priključcima na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
3. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za priključke koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
4. Uzdužne profile priključaka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
5. Na priključcima UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
6. 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-333/25-981/5 od 31.03.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-222 od 03.04.2025. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP2, u zoni „A“, blok „2“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“- Izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar.

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

Članom 17 Zakona o putevima 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.



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR

+382 30 312 938, +382 30 312 043

+382 30 312 938

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

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj: 2082
Bar, 15.04.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	
Org. jed.	22.04.2025
06-333/25-981/6	

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
IV Proleterske brigade br. 19
81 000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg akta broj 06-333/25-981/3 od 31.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.04.2025.godine pod brojem 2082, (prema zahtjevu Sekretarijata za imovinu i investicije opštine Bar) dostavljamo vam tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta-hotela na lokaciji urbanističke parcele br. 2, zona A, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica III-izmjene i dopune«, odnosno na djelovima katastarskih parcela br. 4976/4, 4976/3, 4952/5, 4952/1, 6458/2, 4952/6, 4953/3, 4953/4, 4953/5, 4954/4, 4954/2, 4957/2, 4957/4, 4957/9, 4954/7 i 4954/3 KO Novi Bar i djelovima kat.parcela br. 4977/11, 4958/5, 4977/3, 4977/12, 6458/1, 4952/3, 4952/2, 4953/2, 4953/1, 4954/1, 4957/3, 4957/6, 4958/8, 4968/2 i 4954/9 KO Novi Bar, Opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi
- Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija

S poštovanjem,

Tehnički direktor

Alvin Tombarević

Alvin Tombarević

Izvršni direktor

Mladen Đuričić
Mladen Đuričić



DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 2082

Bar, 15.04.2025.godine

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za imovinu i investicije opštine Bar, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 06-333/25-981/3 od 31.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.04.2025.godine pod brojem 2082, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta-hotela na lokaciji urbanističke parcele br. 2, zona A, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica III-izmjene i dopune«, odnosno na djelovima katastarskih parcela br. 4976/4, 4976/3, 4952/5, 4952/1, 6458/2, 4952/6, 4953/3, 4953/4, 4953/5, 4954/4, 4954/2, 4957/2, 4957/4, 4957/9, 4954/7 i 4954/3 KO Novi Bar i djelovima kat.parcela br. 4977/11, 4958/5, 4977/3, 4977/12, 6458/1, 4952/3, 4952/2, 4953/2, 4953/1, 4954/1, 4957/3, 4957/6, 4958/8, 4968/2 i 4954/9 KO Novi Bar, Opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. 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. U slučaju da je profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude $h=160\text{cm}$ (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 50cm. Pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija $\varnothing 600\text{mm}$ ili kvadratnog $600 \times 600\text{mm}$, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidjeti zasebno mjerenje utroška vode za stambeni dio objekta poslovnog dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. 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 »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.

- c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenom vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
6. Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja–vodomjera smještenih u kasetama na etažama, zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) 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.
 7. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
 8. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 9. 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 Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 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:

1. Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separativni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min 2/3 D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. 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".

7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
5. 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.
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

1. 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.
2. 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.
3. U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom (do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje mora biti u skladu sa

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti na neki od postojećih cjevovoda DCI $\Phi 200$ ili DCI $\Phi 150$ i u skladu sa situacijom u prilogu dopisa.

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta na fekalni kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Topolica III-Izmjene i dopune« - faza hidrotehnika i u skladu sa situacijom u prilogu dopisa.

Atmosferska kanalizacija:

- Priključenje objekta na atmosferski kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Topolica III-Izmjene i dopune« - faza hidrotehnika i u skladu sa situacijom u prilogu dopisa.

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 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

1. U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
2. Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
3. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Prilog: Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija

P.J. Razvoj i projektovanje:
Obradila:

Iva Rmuš

P.J. Razvoj i projektovanje:

Branislav Orlandić

Tehnički direktor:

Alvin Tombarević



