



Број: 04-332/26-722/6

Подгорица, 29.04.2026.године

„САТО“ Д.О.О.

БАР

Сутоморска бр.6

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-722/6 од 04.05.2026.године, за израду техничке документације за реконструкцију и доградњу (изградњу депанданса) постојећег објекта хотел Сато 4*, у зони А, Подзона А2, на урбанистичкој парцели УП 32, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Сутоморе-Центар“ (Сл.лист Црне Горе бр.133/25), Општина Бар.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева,
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрива:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

Милица Ђурић, самостална савјетница И

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-722/6 Podgorica, 29.04.2026.godine	 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine </div>																					
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva „SATO“ D.O.O. iz Bara, izdaje:																						
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																						
4.	za rekonstrukciju i dogradnju (izgradnju depandansa) postojećeg objekta hotel Sato 4*, u zoni A, Podzona A2, na urbanističkoj parceli UP 32, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-Centar“(Sl.list Crne Gore br.133/25), Opština Bar.																						
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	„SATO“ D.O.O. iz Bara																					
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu list br. 1 – <i>Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata</i> , na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat. Prema grafičkom prilogu list br. 06 – <i>Analiza postojećeg stanja</i> , predmetna lokacija je po načinu korišćenja- turizam I na njoj se nalazi hotel Sato.																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">zona</th> <th style="width: 10%;">broj UP</th> <th style="width: 15%;">Površina UP (m2)</th> <th style="width: 30%;">Namjena površina</th> <th style="width: 10%;">post. površina prizemlja (m2)</th> <th style="width: 10%;">postojeca spratnost</th> <th style="width: 15%;">post. BGP (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A2</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">5011.94</td> <td style="text-align: center;">T1- Hotel SATO 4*</td> <td style="text-align: center;">1607</td> <td style="text-align: center;">P+10</td> <td style="text-align: center;">8096</td> </tr> </tbody> </table>			zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	A							A2	32	5011.94	T1- Hotel SATO 4*	1607	P+10	8096
zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)																	
A																							
A2	32	5011.94	T1- Hotel SATO 4*	1607	P+10	8096																	

	<p>Evidencija Uprave za nekretnine List nepokretnosti 416-prepis KO Sutomore na katastarskoj parceli br.1984/1 se nalazi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - postojeći objekat br.1- zgrade u trg.ugost. i turizmu, površine u osnovi 1.607m2, spratnosti P+10 ; - dvorište, površine 451 m2; <p>katastarska parcela 1985/1 je parking, površine 2.462 m2; katastarska parcela 1985/2 je parking, površine 48m2; katastarska parcela 1985/3 je parking, površine 7 m2; katastarska parcela 2046/1 je livada1.klase, površine 209 m2; katastarska parcela 2046/2 je livada1.klase, površine 142 m2;</p>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 07 – <i>Plan namjene površina, urbanistička parcela UP 32 u podzoni A2, zone A</i> nalazi se na površinama za turizam (T1) – hotel tipologije T1. Hotel tipologije T1 je primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti. Kategorija hotela - 4* - 5*.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>Urbanistička parcela UP 32, podzona A2, zona A sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 1983/4, 1983/12, 1983/16, 1984/2, 1984/5, 1985/1, 1985/3, 1985/4, 2540/3, 2046/1, 2046/2, 2046/3, 2048 i 2049 KO Sutomore i katastarski parcela br. 1984/3, 1985/2 i 2539/4 KO Sutomore, u zahvatu Izmjena I dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-centar“, (Sl.list Crne Gore br.133/25), Opština Bar.</p> <p>Parcelacija Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastarska podloga, dostavljena od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Planskim rješenjem su definisane granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Većina urbanističkih parcela imaju obezbijeđen direktan kolski prilaz sa javne saobraćajne površine, dok nekoliko parcela ima obezbijeđen samo pješački prilaz, i za njih je parkiranje predviđeno na javnim parkinzima i garažama u kontaktnim zonama. Ukoliko prilikom implementacije Plana na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Planom se daje mogućnost spajanja urbanističkih parcela i formiranja lokacije za izgradnju. Spojiti se mogu urbanističke parcele iste namjene, pri čemu kapacitete na lokaciji čini zbir kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama, uz poštovanje maksimalno dozvoljene spratnosti.</p>

	<p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija i nivelacija Instrumenti za definisanje ovog sistema su: Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, i poklapa se sa granicom urbanističkih parcela.</p> <p>Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše u odnosu na granicu urbanističke parcele, kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.</p> <p>Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.</p> <p>Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.</p> <p>Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom broju nadzemnih etaža.</p> <p>Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.</p> <p>Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.</p> <p>Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji horizontalni gabarit mora biti usklađen sa zadatim minimalnim procentom zelenila na tlu (zavisno od planirane namjene, a u skladu sa parametrima zadatim u poglavlju pejzažo uređenje. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Suteran 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. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.</p> <p>Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p>Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.</p> <p>Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.</p> <p>Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju</p>

organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum-suteren-prizemlje-sprat), izuzimajući površine garažnog prostora i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u ukupni BGP na urbanističkoj parceli;
- Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano postojeće korišćenje prostora ako je namjena istog kompatibilna sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena;
- Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Kote koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica su moguće manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, iste izvoditi u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti.
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.
- Urbanističke parcele mogu se ograđivati uz sljedeće uslove: - parcele se mogu ograđivati ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine do 0,6m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena), ostali dio do visine max 1.6m raditi od metalnih elemenata - kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj primorskoj izgradnji,

- ograda se postavlja duž granice urbanističke parcele, - vrata i kapije na ogradi se mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje, - preporuka plana je da se u što većem obimu primjenjuju zelene ograde; efekat ograđivanja postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

- Rušenje postojećih objekata je predviđeno za objekte koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zelenim površinama i koridorima, i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu. Rušenje objekta ili dijela objekta je predviđeno i za objekte na mjestu kojih će se graditi novi objekti prema uslovima ovog Plana. Rušenje objekata izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje.

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

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Izuzetak čini dio urbanističkih parcela u podzoni A1 i A2, za koje parking prostor planiran na javnom parkingu i garažama u kontaktnoj podzoni A3.

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel tipologije T1

Primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- Kategorija hotela - 4* - 5*;

- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 4* iznosi 80m², a za hotel 5* iznosi 100m²;

- Max indeks zauzatosti urbanističke parcele iznosi 0.5;

- Max indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi 1.6;

- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;

- U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

- Objekat može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;

- U hotelu projektovati min 7 smještajnih jedinica;

- Usluge smještaja će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe i hotelski apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu gradjevinsku cjelinu.

- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža;

- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 7 nadzemnih etaža za osnovne objekte, i 3 nadzemne etaže za vile i depadanse; Izuzetak čini objekat Hotela Sato, čija planirana spratnost iznosi 11 etaža;

- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2m iznad nulte kote;

	<ul style="list-style-type: none"> • U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele; • U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran-prizemlje-sprat). Površine garažnog prostora i tehničkih prostorija u podzemnim etažama ne uračunavaju se u ukupni BGP na urbanističkoj parceli; • Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu; • Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri; • Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.; • Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja; • Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/18), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4* ili 5*; • Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli; • Zelene površine u okviru namjene T1 treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine urbanističke parcele, od čega 30% prirodno zelenilo na tlu. • Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet; • Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi; • U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25). • 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. 36/18).
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere zaštite od požara</p> <p>U okviru rješenja saobraćajne infrastrukture obezbijeđen je kolski prilaz većini postojećih i planiranih objekata. Dio prilaza je predviđen sa kolskih saobraćajnica, a dio sa kolsko-pješačkih prilaza i prolaza, od kojih su neki sa velikim nagibima i neadekvatne širine. Samim tim, na pojedinim lokacijama planskog područja će prilaz vatrogasnim vozilima biti otežan ili nemoguć, usljed čega prilikom izrade projektne dokumentacije treba obezbijediti</p>

pozicije za eventualno gašenje požara sa daljine. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 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 tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

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

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su i GUP-om opštine Bar ,te u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Mjere ublažavanja uticaja na vode

- Dozvolu za gradnju objekata izdati tek onda kada se sprovede stabilno vodosnabdjevanje i obezbjedi centralizovano odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda za sve korisnike prostora.

- Stepen prečišćenja otpadnih voda treba podići na maksimum, u skladu sa propisima za ovu oblast, nakon čega je moguće ispuštanje u recipijent.

- Zabranjena je izgradnja septičkih jama.

- Planirati ponovnu upotrebu prečišćenih atmosferskih voda za zalivanje zelenih površina i pranje zastrih površina (saobraćajnice, platoi i sl.) ili predvidjeti dodatne količine vode za ovu namjenu (npr. bunari).

- Radi stabilnog i kvalitetnog snabdjevanja vodom, preispitati planirane kapacitete u skladu sa raspoloživim kapacitetima.

- Unaprijediti i rekonstruisati vodovodnu mrežu.

- U skladu sa raspoloživim kapacitetima planirati broj korisnika.

- Predvidjeti naturalnu regulaciju vodotokova.

- Nije dozvoljeno ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda i primjena nutrijenata (vještačkih đubriva).

Mjere ublažavanja uticaja na vazduh

- Predvidjeti komunalno održavanje javnih površina (pranje ulica, čišćenje i održavanje td.) radi smanjenja emisije prašine i čađi.

- Predvidjeti korišćenje termoklima kao rashladnog medija za klimatizaciju prostorija.

- Predvidjeti obavezujuće učesće obnovljivih izvora energije.

Mjere zaštite od seizmičkog rizika (hazarda)

- Kontrolu seizmičkog rizika (kao i drugih elemenata rizika: tehnogenih akcidenata i elementarnih nepogoda) neophodno je realizovati kroz konkretizaciju zahtijeva za poboljšanje pristupačnosti svih elemenata životne sredine, organizovanje otvorenih prostora i izolacionih pojaseva za prihvat stanovništva u slučaju zemljotresnih razaranja, zatim limitiranje izgradnje novih objekata bez istovremenog stvaranja susjednih otvorenih površina, kao i projektovanje objekata u skladu sa zahtjevima jednostavnosti konstrukcija i njihove otpornosti na zemljotrese.

Na osnovu analize seizmičkog režima šireg i užeg područja Bara, zatim učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla i dr., za očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa za sve delove teritorije opštine Bar treba usvojiti 9°MCS

Preporuke za projektovanje urbanih zona i objekata: - na planskom području mogu se graditi objekti različite spratnosti, uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala i poštovanje aseizmičkih propisa i urbanističkih pokazatelja; - gabariti objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme (najpovoljnije su one simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao što su pravougaona, kvadratna i sl.); - kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite i čiji pojedini delovi imaju različitu spratnost (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i drugim funkcijama), treba dilatacionim fugama gabarit podeliti tako da pojedini delovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i da su projektovani kao zasebne konstruktivne jedinice; - način projektovanja objekata treba prilagoditi zahtevima da se smanji povredljivost objekata i štete od zemljotresa minimiziraju; - kod nadgradnje i adaptacije objekata treba zadržati i dodatno obezbediti konstruktivni sistem prvobitnog zdanja. - svi objekti moraju se projektovati i graditi u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, kao i sa svim važećim principima, pravilima i standardima zemljotresnog inženjerstva.

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).

Klimatske odlike područja

Temperatura vazduha Godišnji hod temperature vazduha na području Bara ima obilježja karakteristična za umjerene geografske širine, sa minimumom u januaru i maksimumom u julu i dosta ravnomjernim hodom između ovih ekstrema. Srednja godišnja temperatura vazduha u priobalnom području je veća od 15°C, a u Baru iznosi 15,6°C. U zaleđu priobalnog područja prosječna temperatura vazduha opada usled slabljenja termičkog uticaja Jadranskog mora i povećanja nadmorske visine. Najniža srednja januarska temperatura u toku 30-godišnjeg perioda je bila u Baru 5,8°C a najviša 10,4°C. Ovako tople zime su posledica termičkog i liticaja Jadranskog mora. U priobalnom području ljeto je toplo i dugotrajno, Srednja julska temperatura vazduha u Baru iznosi 23,4°C. Apsolutno godišnje kolebanje temperature uglavnom se povećava od obale prema unutrašnjosti. U Baru to kolebanje iznosi 42,6°C. Apsolutni minimumi u Baru se kreću do -5,8°C.

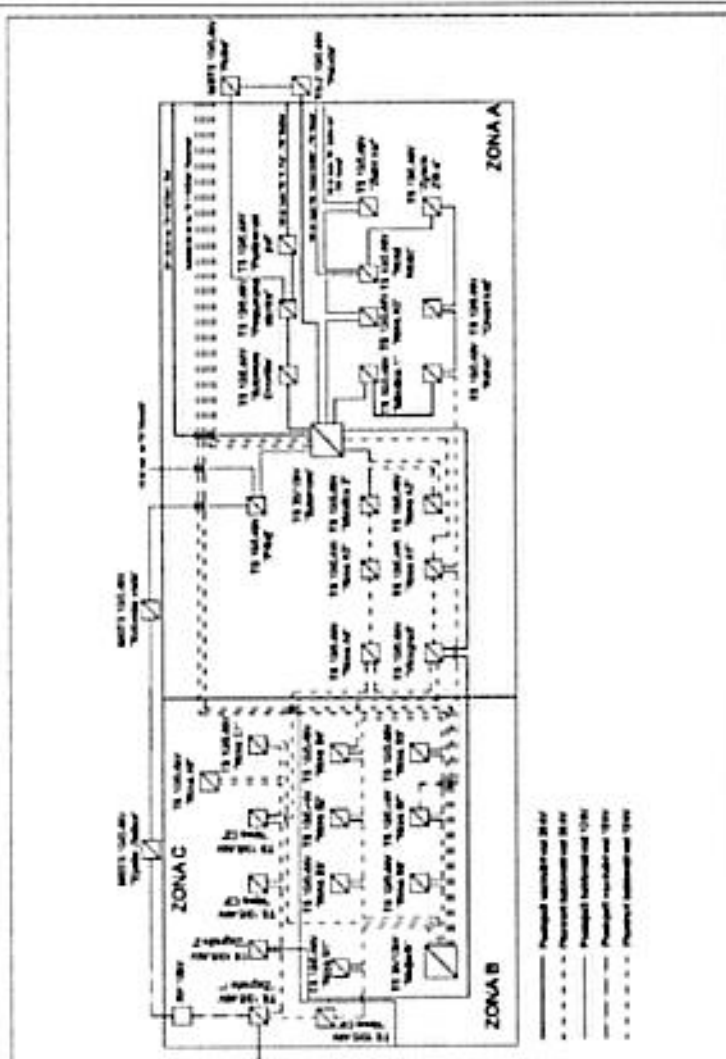
Padavine Padavinski režim na širem području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen i početkom zime (novembar ili decembar) i izrazitim minimumom padavina u toku ljeta (jul). Godišnji hod količine padavina za stanice sa ovog područja dat je u narednim tabelama. Velika čestina i količinja padavina u toku hladnijeg dijela godine objašnjava se velikom učestalošću ciklona. Uzrok što se u toku ljeta javljaju česti sušni periodi i što je tada prosječna količina padaivina minimalna je uticaj polja visokog vazdušnog pritiska sa centrom nad Atlantikom.

	<p>Vjetar Na izučavanom području najizraženiji lokalni vjetrovi su: bura, jugo, etenzija, danik i noćik. Bura je jak, mahovit i hladan vjetar iz sjeveroistočnog kvadranta, koji se javlja tokom cijele godine a naročito u njenom hladnijem dijelu i dovodi do razvedravanja i snižavanja relativne vlažnosti. Jugo je jak vjetar iz južnog i jugoistočnog kvadranta koji, uglavnom, donosi topao i vlažan vazduh i intenzivne padavine. Etenzija je slabo strujanje sjeverozapadnog smjera, koje se uspostavlja u junu a iščezava u septembru i donosi suvo, toplo i vedro vrijeme. Danik i noćik se pojavljuju, kada su gradijenti vazdušnog pritiska nedovoljno izraziti, pod uticajem lokalnih termičkih uslova.</p> <p>Relativna vlažnost vazduha Ova veličina zavisi od temperature, tako da se sa smanjenjem temperature relativna vlažnost povećava, a sa povećanjem temperature smanjuje. Priobalno područje ima malu relativnu vlažnost vazduha, prosječno 68% u Baru i 67% u Ulcinju.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i sledeća rješenja:</p> <p>Zaštita zemljišta U zoni zahvata evidentirane su prirodne zelene površine, vodotoci i građevinsko zemljište. Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera: - uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata; - kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta; - propisnom regulacijom vodotoka, kojom će se obezbijediti uslovi za prihvata i odvođenje voda sa predmetnog područja, i područja u zaleđu.</p> <p>Zaštita vazduha Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sledećih mjera: - korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata; - postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama; Od značaja za zaštitu vazduha je kontrola aerzagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.</p> <p>Zaštita voda Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sledećih mjera: - izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije; - kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta; - dogradnjom sistema za prikupljanje atmosferskih voda, uz obaveznu ugradnju separatora ulja i lakih naftnih derivata; - kontrolom kvaliteta površinskih voda.</p> <p>Zaštita od buke S obzirom na veliku izgrađenost i turistički karakter naselja, vrijednost nivoa buke može biti povećana od saobraćaja koji će se odvijati na lokalnim drumskim saobraćajnicama i aktivnosti koje će se odvijati na otvorenom prostoru. Zaštita od buke od saobraćaja će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama, u skladu sa planskim rješenjem.</p>

	<p>Prilikom projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekata i aktivnosti na otvorenom, treba preduzimati sve mjere u skladu sa odlukom o određivanju akustičkih zona u Opštini Bar (2015).</p> <p>Planom se nalaže izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-664/2 od 09.03.2026. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Planom pejzažnog uređenja graf.prilog br.13 na predmetnoj lokaciji je predviđeno:</p> <p>Zelenilo objekata turizma (ZTH) Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora. Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: - Obezbijediti minimum 40% površina pod zelenilom (bez uračunatih staza i manipulativnog prostora- parking i sl). Ukoliko se realizuje maksimalnih 70% podzemnih etaža od ukupne površine UP , 30 % zelenih površina realizovati na slobodnom tlu bez podzemnih etaža, a 10% se može realizovati iznad podzemnih etaža ali tako da je minimalna dubina supstrata dovoljna da se može saditi drveće (ukoliko se koriste profesionalni supstrati za zelene krovove minimalno 50 cm), ili sadnju drveća realizovati na običnom supstratu dubine minimum 100 cm, u za to prikladnim kontejnerima otvorenog dna ili za to posebno projektovanim žardinjerama sa otvorenim dnom,u direktnom kontaktu sa supstratom iznad podzemnih etaža. - slobodne, rekreativne i zelene površine urediti adekvatno namjeni objekata. - ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. - obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15- 20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi - površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom - ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td. - voditi računa o vizurama, - planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila. - oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu. - posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i pješačkih komunikacija, vodenih elemenata (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za - otpatke, osvjeljenje). - osvjeljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjeljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. - na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene. - planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, - otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije. <p>Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjeljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena. Izrada Elaborata pejzažne taksacije radi evidentiranja vrijednog funkcionalnog zelenila obaveza je prilikom izrade Tehničke dokumentacije, kao i maksimalno zadržavanje postojeće vrijedne vegetacije. Ukoliko na predmetnom području postoje zasadi ili stabla maslina, tretman istih kroz projektnu dokumentaciju podliježe Zakonu o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Sl CG", br. 45/2014 i 39/2016).</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10, 040/11, 044/17, 018/19, 084/24 i 092/25).</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>

	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br. 41/25).
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
	Fazna realizacija <ul style="list-style-type: none"> • Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i>, na urbanističkoj parceli UP 32 nalazi se postojeća trafostanica TS10/0,4 kV 1x400kVA "Hotel Nikšić" koja je planirana za rekonstrukciju u (1x1000kVA) .</p> <p>Izvor snadbijevanja električnom energijom Svi potrošači u zahvatu DUP-a napajaće se iz trafostanica TS 35/10 kV "Sutomore" i TS 35/10 kV "Maljevik". Prema aktuelnom PUP-u "Bar", napajanje nove trafostanice TS 35/10kV "Maljevik" treba izvesti 35 kV kablovima sa rasklopnog postrojenja koje će se nalaziti u okviru trafostanice TS 110/35 kV "Sutomore", koja je takođe planirana pomenutim PUP-om. Priključenje nove trafostanice TS 35/10kV "Maljevik" se može izvršiti i na neki drugi izvor napajanja, u skladu sa budućim izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije višeg reda, ili na postojeću mrežu, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Jednopolna šema napajanja distributivnih trafostanica na zahvatu DUP-a prikazana je na slici 1. Uklapanje postojećih i planiranih elektroenergetskih objekata u 35kV, 10 kV i 10 kV mrežu, moguće je i na druge načine osim predviđenih ovim planom, a na osnovu prethodno pribavljenih tehničkih uslova i saglasnosti od strane Operatora distributivnog sistema.</p>



Slika 36

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije svih trafostanica TS 35/10 kV i TS 10/0,4 kV (postojećih i planiranih), u smislu povećanja kapaciteta i pouzdanosti, u dijelu zamjene postrojenja i povećanja snage transformatora ili zamjene kompletne trafostanice TS 10/0,4kV novom veće snage, u skladu sa zahtijevanim potrebama konzuma i uslovima Operatora distributivnog sistema.

U slučaju potrebe, izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata pridržavati se odredbi člana 224 Zakona o energetici.

Moguće je mijenjati trase 35 kV, 10 kV i 0,4kV kablovskih vodova kao i lokacije trafostanica TS 35/10 kV i TS 10/0,4 kV, uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

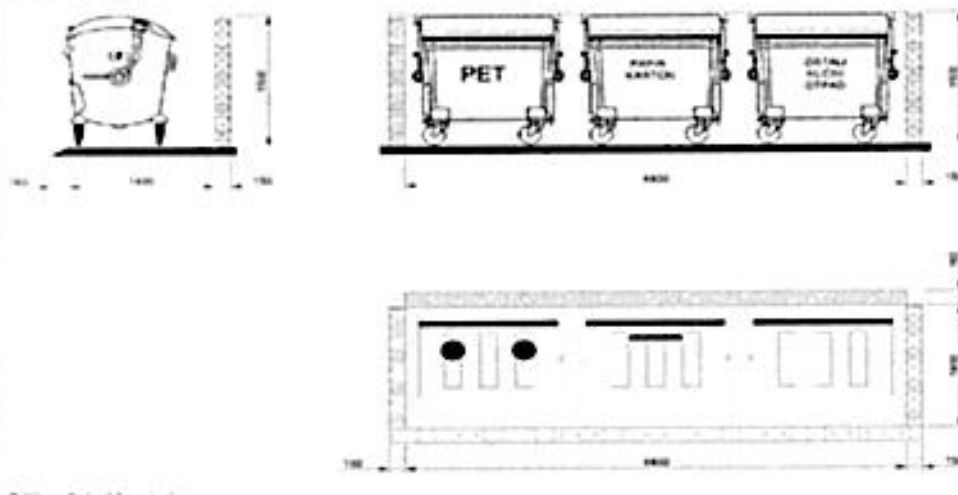
- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV.

	<p>- Akt ovog ministarstva upućen CEDIS-u iz Podgorice br. 04-332/26-722/6 od 03.03.2026.godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 10 - <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Tehnički uslovi DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Bar, broj: 1357/2 od 18.03.2026.godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 09 - <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UP/I 14-341/26-123/1 od 19.03.2026. godine.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. <p>Uklanjanje komunalnog otpada Prilikom planiranja upravljanja otpadom treba se rukovoditi principima sledećih dokumenata: 1. Zakon o upravljanju otpadom (SI.list RCG 34/24, 92/24); 2. Zakon o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (SI.list CG br.022/17); 3. Državni plan upravljanja otpadom za period 2015-2020. godine 4. Pravilnik o geografskim granicama,</p>

broju i kapacitetu aglomeracija (Sl.list CG br. 078/17); 5. Odluka o određivanju osjetljivih područja na vodnom području dunavskog i jadranskog sliva (Sl.list CG br. 046/17, 048/17); 6. Strategija upravljanja otpadom. 7. Plan upravljanja komunalnim otpadnim vodama (2020-2035) 8. Studija lokacija za prečišćavanje otpadnih voda (2019)

Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014-2020. godine, definisan je tačan broj centara za obradu otpada, kao i ostalih infrastrukturnih objekata u Crnoj Gori (centri za prijem otpada, transfer stanice, postrojenja za povrat materijala, centri za obradu otpada, postrojenja za kompostiranje, skladista građevinskog otpada i dr.). Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje sa otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja. Korisnici prostora zone zahvata dužni su da primijene tehnološki postupak, koriste sirovine i druge materijale, i organizuju uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak komunalnog otpada. U okviru planskog rješenja zahvata svim objektima je obezbijeđen pristup sa kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica, uz koje će se, shodno smjernicama Plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u opštini Bar (2016), odrediti mjesta za odlaganje otpada. Sudovi za otpad mogu biti smješteni u okviru urbanističke parcele ili na zelenoj površini uz saobraćajnicu. Potreban broj kontejnera će se odrediti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, prema površini objekata, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Na mjestu sakupljanja treba obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za mokru i suhu frakciju.

Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima. Lokacije za postavljanje kontera su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³. Prilikom realizacije kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.

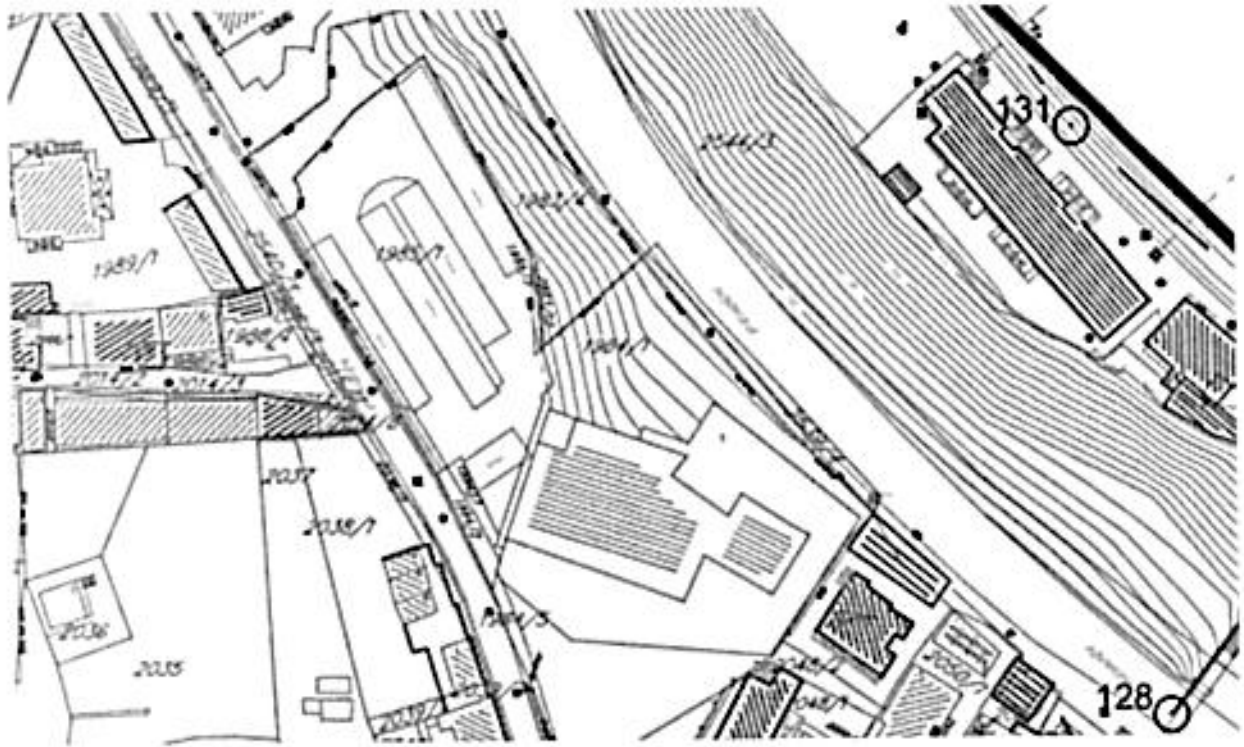


- Akt Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje br. 26-1151/2 od 16.03.2026.g.

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 32, podzona A2
	Površina urbanističke parcele	5,011.94 m ²
	Maksimalni indeks zauzetost pod objektom	0,58
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,9
	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata (min BRGP)	14.552 m ²
	Površina pod objektom	2.910 m ²
	Maksimalni broj nadzemnih etaža	11 etaža
	P turizam	14.552 m ²
	Max broj tur. ležajeva	182
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<ul style="list-style-type: none"> • Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli; Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa koji su dati u Prostorno-urbanističkom planu opštine Bar.	
	Normativi su sledeći:	
	Namjena	potreban broj parking mesta
	Stanovanje postojeće	1,0 PM/ 1 stambena jedinica
	Stanovanje novo	1,3 PM/ 1 stambena jedinica
	Banke	1 pm 50 m ² BRGP
	Medicinske ustanove	1 pm 35 m ² BRGP
	Administrativne ustanove	1 pm 70 m ² BRGP
	Pošte	1 pm 40 - 60 m ² BRGP
	Tržni centar (shopping mall)	1 pm 55 m ² 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 m ² BRGP

	<p>Od ukupnog broja parking mjesta, najmanje 5% mora biti za osobe sa posebnim potrebama.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>
	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arhitektonsko oblikovanje novih objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu; • Objekte oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i prirodnim materijalima, i u skladu sa pejzažom i tradicionalnom slikom naselja; ; • Izbjegavati velike kvadratne osnove; • Primjenjivati jednostavne proporcije i forme, prilagođene morfologiji terena - pravougaone ili izdužene pravougaone osnove; • Volumene objekata pažljivo projektovati, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. • Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada • Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama. • Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. <p>Uređenje parcele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno nasljeđe. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. • Objekti parternog uređenja, kao i bilo koji drugi arhitektonski elementi uređenja terena (pergole, nadkrivene pasarele, terase na terenu, prolazi i stepenista, bazeni) oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije; • Zelene površine - prirodno zelenilo na tlu u okviru urbanističke parcele treba da zauzima dio površine u skladu sa parametrima i normativima ozelenjenosti, određenim za svaku namjenu pojedinačno; • Kod izgrađenih objekata koji se zadržavaju u postojećim gabaritima, kada nije moguće zadovoljiti planom zadate parametre i normative ozelenjenosti, neophodno je predvidjeti neke alternativne oblike ozelenjavanja kao što su krovno i vertikalno ozelenjavanje.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>
	<p>Smjernice za racionalnu potrošnju energije</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području plana pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno</p>

	<p>treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: 1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora; 2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode; 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đukić <i>Nataša Đukić</i></p>
	<p>DRŽAVNA SEKRETARKA</p>	<p>Marina Izgarević Pavićević <i>Marina Izgarević Pavićević</i></p> 
	<p>PRILOZI</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-664/2 od 09.03.2026. godine; - Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UP/I 14-341/26-123/1 od 19.03.2026. godine; - Tehnički uslovi DOO „Vodovod i kanalizacija“ - Bar, broj: 1357/2 od 18.03.2026.godine; - Akt Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje br. 26-1151/2 od 16.03.2026.g. 	



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- BROJ I GRANICA KATASTARKE PARCELE
- GRANICA K.O.
- - - GRANICA MORSKOG DOBIRA
- KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE PLANA



**Izmjene i dopune
DUP SUTOMORE - CENTAR
PLAN**

**Slaven
Radunović**

**Ksenija
Vukmanović**

1:2500

1.

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE ZBOVINE**

Ksenija Vukmanović, d.p. št. št.

**Topografsko katastarsko poduzeće sa
graničnim odjelom**

1.

Koordinate prelomnih tačaka UP

9	6587155.98	4666700.40
10	6587151.82	4666696.75
11	6587190.22	4666657.04
12	6587191.51	4666659.91
13	6587162.81	4666691.43
14	6587175.63	4666637.27
15	6587186.19	4666653.23
16	6587174.33	4666635.44
655	6587174.18	4666635.38
656	6587174.28	4666635.37
657	6587174.33	4666635.44
663	6587175.63	4666637.27
8059	6587137.79	4666684.45
8060	6587136.58	4666697.85
8061	6587118.88	4666729.85
8062	6587118.35	4666729.48
8063	6587107.38	4666721.15
8064	6587098.12	4666711.13
8065	6587098.97	4666709.14
8066	6587099.15	4666706.36
8067	6587095.91	4666704.64
8068	6587112.76	4666677.20
8069	6587114.94	4666673.71
8070	6587117.05	4666670.18
8071	6587119.09	4666666.60
8072	6587121.07	4666662.99
8073	6587122.98	4666659.35
8074	6587124.82	4666655.67
8075	6587126.60	4666651.95
8076	6587129.52	4666645.45
8077	6587132.06	4666639.30
8078	6587132.76	4666637.42
8079	6587133.43	4666635.52
8080	6587134.05	4666633.61
8081	6587140.43	4666615.09
8082	6587141.76	4666615.86
8083	6587149.30	4666602.25
8084	6587167.38	4666631.94
8085	6587172.63	4666634.96
8086	6587173.04	4666635.56



Koordinate prelomnih tačaka GL1

69	6587153.03	4666697.81
70	6587155.48	4666694.66
71	6587167.89	4666678.49
72	6587179.64	4666665.66
73	6587188.50	4666657.12
74	6587186.86	4666654.77
1658	6587099.06	4666707.71
1659	6587130.98	4666652.66
1660	6587129.61	4666648.06
1661	6587134.48	4666643.91
1662	6587149.42	4666608.22
1663	6587165.22	4666634.16
1664	6587168.28	4666635.92
1665	6587173.90	4666635.48





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-D-664/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga:	16.03.2026
Ad:	Podgorica, 12.03.2026. godine
Prilog:	04-332/26-722/2
Vrijednost:	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-664/1 od 09.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-722/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju i dogradnju (izgradnju depandansa) postojećeg objekta, hotela Sato 4*, u zoni A, Podzona A2, na urbanističkoj parceli UP 32, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-Centar“ („Sl. list Crne Gore“, br. 133/25), Opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „SATO“ D.O.O. iz Bara, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj i ukupnu korisnu površinu planirane dogradnje objekta, kao ni površinu koja će biti predmet rekonstrukcije. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada jasno definiše planirani sadržaj i ukupnu korisnu površinu predviđene rekonstrukcije i dogradnje objekta, **zatraži izjašnjenje Agencije za zaštitu životne sredine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.**

S poštovanjem,



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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

**MINISTARSTVO PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA I**

Adresa: **DRŽAVNE IMOVINE**
DRŽAVNA SEKRETARKA
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Marina Izgarević Pavičević

19. 03. 2026

Drž. jed.	Let. kat. ozn.	Redni broj	Prilog	Vrednost
04-332/26-722			3	

Broj: 26-1151/2



**Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje**



Datum: 16.03.2026.godine

Predmet: Dostavljanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta Hotel SATO 4* u opštini Bar

Poštovana,

Shodno Vašem zahtjevu br. 04-332/26-722/7 od 03.03.2026.g. (n.br. 26-1151/1 od 09.03.2026. godine) u kojem tražite izdavanje tehničkih uslova za za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta Hotel SATO 4* u opštini Bar, obavještavamo Vas slijedeće:

Zahtjevom broj 04-332/26-722/1 od 26.01.2026.g., „SATO“D.O.O. iz Bara obratilo se ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na katastarskim parcelama br. 1984/1, 1984/4, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1985/4, 2046/1 i 2046/2 KO Sutomore, u opštini Bar.

Shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“ 19/25) a u vezi sa članaom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23), uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organ i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Dostavljen je nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju (izgradnja depadansa) postojećeg objekta hotel Sato 4*, u zoni A, Podzona A2, na urbanističkoj parceli, parceli UP 32, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-Centar“ („Sl.list br. 133/25), u opštini Bar, radi izdavanja tehničkih uslova u vezi sa trasom regionalnog vodovoda, u skladu sa citiranim članom 74 stav 5 Zakona. Izdati uslovi biće dio konačnih urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane navedenog ministarstva.

Na navedenom planskom području nalazi se čelični cjevovod regionalnog vodovodnog sistema ČC Ø 711,2/5,6; trasa je položena u neposrednoj blizini ili samom trupu magistrale, sa lijeve strane magistralnog puta gledano ka Ulcinju.

Kako se planirana rekonstrukciju i dogradnja postojećeg objekta Hotel SATO 4*, na katastarskim parcelama br. 1984/1, 1984/4, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1985/4, 2046/1 i 2046/2 KO Sutomore, u opštini Bar, nalazi ispod navedenog magistralnog puta, nema bojazni da će doći do oštećenja cjevovoda regionalnog vpdovoda prilikom izvođenja radova na toj lokaciji.

Stoga, nije potrebno preduzimati nikakve mjere u toku izrade projektne dokumentacije i izgradnje, sa stanovišta zaštite regionalnog vodovodnog sistema, odnosno restriktivnih aktivnosti u zaštitnom pojasu cjevovoda regionalnog vodovodnog sistema.

S poštovanjem,

Savjetnik za plansku i
Projektnu dokumentaciju
Biljana Jončić

B. Jončić



Rukovodilac Tehničkog sektora
Ivan Špadljer

Dostavljeno: - Naslovu,
- a/a

Rješavajući po zahtjevu "SATO" D.O.O. iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-722/5 od 3.3.2026.godine, koji je zaveden u arhivi DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar dana 9.3.2026.godine pod brojem 1357 izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju (izgradnju depadansa) postojećeg objekta, hotel SATO 4* u zoni "A", podzoni "A2" na urbanističkoj parceli UP 32 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" izmjene i dopune ("Sl. List CG" br.133/25), odnosno na katastarskim parcelama br.1984/1, 1984/4, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1985/4, 2046/1 i 2046/2 sve KO Sutomore, 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 60cm. 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 poslovni 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 vodomjerom 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 - višestambenim 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 $\varnothing 100\text{mm}$, 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 $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
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 $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

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 $\varnothing 160\text{mm}$.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, 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" Sl. list Crne Gore", br.056/2019
7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti 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 predvidjeti šahte od poliestera.

- 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. Revizijska okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
 4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti 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. Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
 7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti 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. 066/09 od 2.10.2009., 013/24 od 16.2.2024.)
 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 može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- Imajući u vidu da je u prethodnom periodu u ulici Sutomorskoj (kojoj gravitira UP32), uz vodovod DCI DN200, izveden i priključak PEHD Ø90mm do izlaza iz saobraćajnice, smatramo da projektnom dokumentacijom treba predvidjeti priključenje kompletnog objekta na cjevovod DCI DN200, odnosno na već izvedeni priključak PEHD Ø90mm, prema situacionom planu koji je dat u prilogu ovih uslova.

unutrašnje instalacije postojećeg objekta.
Ukoliko postoji potreba za izradom novih priključaka na javnu kanalizaciju, iste planirati u skladu sa dostavljenim situacionim planom i u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom "Sutomore - centar" izmjene i dopune - faza hidrotehnika.

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.

Napomena: U prethodnom periodu u dijelu Sutomorske ulice izveden je atmosferski kolektor sa rigolama. Investitor predmetne investicije bila je Opština Bar.DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar ne raspolaže originalnim terenskim podacima izvedenog stanja.

Prilog: Situacioni plan (R 1:500) sa postojećim stanjem hidrotehničkih instalacija

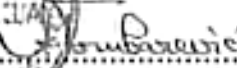
PJ Razvoj i projektovanje:

Obradio:


Branislav Orlandić



Tehnički direktor:


Tombarević Alvin

Dostavljeno: Podnosiocu zahjeva, a/a.

Rukovodilac sektora za saobraćaj,
Milan Anđrijašević

Božidar Glavanović
Viši savjetnik III za saobraćaj,

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

Razmatrajuci predmetni zahjev, a uzimajući u obzir napred navedene propise,
odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

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