



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 08-9930/10-2022

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 09.02.2023. godine

“RUŽA VJETROVA RESORT” DOO

BAR

Veliki pijesak bb

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 08-9930/10-2022 od 09.02.2023. godine za građenje novog objekta hotela, shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 082/20 i 086/22), na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzonaA2, Blok5) koju čini kat.parcela br.3224/59 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak, (Sl.list Crne Gore - 115/20) opština Bar.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

EU spise predmeta

-Direkciji za inspeksijski nadzor


-a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:08-9930/10-2022 Podgorica, 09.02.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva “RUŽA VJETROVA RESORT” DOO iz Bara izdaje:		
URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
za građenje novog objekta hotela, shodno članu 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 082/20 i 086/22), na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzonaA2, Blok5) koju čini kat.parcela br.3224/59 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak, (Sl.list Crne Gore - 115/20) , opština Bar.		
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	“RUŽA VJETROVA RESORT” DOO iz Bara	
1	POSTOJEĆE STANJE	
Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak u Baru. Prema Topografsko katastarskoj podlozi sa granicom zahvata i ocjeni ostvarenih kapaciteta postojećeg stanja u planu parcela je neizgrađena. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 2560-prepis KO Pečurice od 12.01.2023.godine evidentirana je - Kat.parcela br.3224/59 kao neplodna zemljišta površine 826m ² .		
2.	PLANIRANO STANJE	
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
Prostor zahvata DUP-a “Veliki Pijesak” je u skladu sa planovima višeg reda, označen kao prostor “mješovite namjene”. Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na		

površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

U površinama mješovite namjene mogu se graditi i hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih,

komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

U poglavlju Urbanističko tehničkih uslova za planirane objekte- Hotele propisano je sljedeće:

"Na slobodnim, neizgrađenim urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru mješovite namjene, kao objekti hotela, ukoliko se potencijalni investitori odluče za to. Objekti hotela mogu da budu svih vrsta: condo, garni hoteli, apart hoteli, i sl., kategorije 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.) i Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.).

Prilikom izrade projektne 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.

Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava.

- Najmanja dozvoljena površina urbanističke parcele je 1000m²".

Urbanistička parcela **UP 448** je površine 826m², pa se za istu primjenjuju odredbe člana 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;

- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2.5 m (slobodno stojeći objekti – 2.5 m;

- jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2.5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.

- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru.
- 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;
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- 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.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.

2.2.

Pravila parcelacije

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je topografsko-katastarska podloga koja je dostavljena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

Parcela

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen 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, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela. 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 izdavanje građevinske dozvole. Zone urbanističkih parcela predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane 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.

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.

Spratnost objekata data je kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

	<p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p><u>Građevinska linija</u> za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.</p> <p>Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2.0 m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.</p> <p><u>Regulaciona linija</u> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p><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.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <p>Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.060/18), Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).</p> <p>Predmetni objekat hotel projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).</p> <p>U Zoni A, dati su parametri za sve nove urbanističke parcele, kako bi se mogao ostvariti uvid i dobiti maksimalne kapacitete za proračun infrastrukture. 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.</p>
3.	<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>Područje obuhvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak”, pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.</p>

Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija DUP-a pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Geotektonska jedinica Parautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva –Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko Parautohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali. Trasa ovog navlačenja ima dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Na Slici 1 prikazan je položaj tektonskih jedinica i glavni- regionalni rasjedi mapirani na ovom području. Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogeno žarišta – vezana za aktivnost složene rasjedne strukture koja se pruža paralelno jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska prisutno usled navlačenja tektonskih jedinica. Istovremeno, seizmogeno aktivnost okolnih žarišta značajno može uticati na predmetnu lokaciju: pretpostavljeni duboki rasjed koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, kao i regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka) definišu seizmogeno zonu koja se odlikuje se relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

-Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

	<p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravidnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);</p> <p>- Pravidnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);</p> <p>- Pravidnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);</p> <p>Pravidnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);</p> <p>- Pravidnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravidnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
4.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-213/2 od 25.01.2023.godine</p>
5.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)</p> <p>- U okviru površina mješovite namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih objekata (hoteli). Za stambene i stambeno poslovne objekte moguće je udruživanje urbanističkih parcela i formiranje blokovskog zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni. U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba.</p> <p>Uslovi za uređenje:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno stambene i poslovne iznosi 30% - minimalni procenat zelenila objekte hotela iznosi 20% - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra - dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvijetnog žbunja i perena - visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m) - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje - na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati intezivne "zelene krovove" - 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 i stepen ozelenjenosti - drvorede predvidjeti između regulacione i građevinske linije u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila - unutar bloka predvidjeti sistem popločanih pješačkih staza, platoe i trgove za miran odmor i okupljanje kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima - duž glavnih pješačkih staza, parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila - duž staza i stepeništa predvidjeti pergole sa puzavicama - radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina - predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere - sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potkresivanje i sl.) - za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama - ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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 članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	- Na parcelama, pored objekata stanovanja, mogu se graditi ili postavljati pomoćni objekti, u funkciji osnovne namjene, spratnosti P i ukupne bruto površine do 30 m ² , i ukoliko na parceli nije prekoračen indeks zauzetosti. Odobrenja za izgradnju ovih objekata je u skladu sa opštinskom Odlukom o postavljanju i izgradnji pomoćnih objekata.
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.). Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova broj UPI 02-319/23-19/2 od 26.01.2023.godine Uprave za vode
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	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 se može prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<u>Vodosnabdijevanje</u> Vodosnabdijevanje predmetnog zahvata plana, planirano je sa Magistralnog cjevovoda regionalnog vodovoda koji se proteže duž magistralnog puta Bar-Ulcinj. Sa Regionalnog vodovoda odvaja se krak PEHD DN160 koji snabdijeva rezervoar, neophodan zbog potreba ppz. Biće predviđen rezervoar koji će biti smješten 25m

(da bude obezbijeđen natpritisak 2.5bara) iznad najvišojice kote predmetnog plana. Dakle, konekcija na Regionalni vodovod je koncipirana da ide planiranim cjevovodom DN160 PEHD do lokacije planiranog rezervoara i to uz trup novoplanirane pristupne saobraćajnice. Dimenzionisanje vodovodne mreže obaviće se na osnovu računskih potreba za vodom iskazanih kroz normu potrošnje 250 l/st/dan.

Fekalna kanalizacija

Evakuacija otpadnih voda Izvodom iz PPPPN Obalnog područja navedeno je da će se fekalne vode ispuštati direktno u more preko podmorskog ispusta dužine cca 1000m. Obzirom na sadašnje stanje postojećih podmorskih ispusta, i problema koji ih prate, ovim planom predviđa se koncept tretmana fekalnih voda. Visinski položaj lokacije Veliki pijesak i planiranih saobraćajnica uslovile su da se područje zahvata lokacije podijeli na dva slivna područja i usmjeri ka planiranom biološkom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda 10.000 - 15.000 ES, dimenzionisanom tako da pokrije potrebe predmetnog plana i kontaktnih zona. Ukupne potrebe za odvođenje otpadnih voda sa prostora predmetnog zahvata od planiranih 8790 stanovnika računato sa količinom od 0,0118 l/s/st. iznosi 103,7 l/s.

Atmosferska kanalizacija

Konfiguracija terena na zahvatu lokacije Veliki pijesak uslovili su da koncept sakupljene atmosferske vode sa saobraćajnih površina usmjere na dva ispusta iz razloga racionalnosti izgradnje planirane mreže. Sakupljanje i odvođenje atmosferskih voda planirano je u ovičenim saobraćajnim površinama koja će bit tretirana prije ispuštanja u recipijent - more. Na rastojanju od 25-40 m planirana je izgradnja AB slivnika i revizionih slivnika. Na svim parking površinama planirana je izgradnja separatora ulja i lakih naftnih derivata koji ispunjavaju propisane norme i standarde. Kanalizaciona atmosferska mreža je planirana da se gradi od PE korugovanih cijevi klase prema dubini ukopavanja. Ukoliko se na nekim pozicijama atmosferske vode moraju ispuštati u zelene površine obavezno je predvidjeti upojne rovove sa ravnomjernim prelivanjem, kako ne bi došlo do erozije tla i ugrožavanja stabilnosti objekata.

Precizne uslove za projektovanje i izgradnju mreže treba obezbediti od "Vodovod i kanalizacija" doo. iz Bara.

Tehnički uslovi DOO Vodovod i kanalizacija Bar broj 232/2 od 01.02.2023.godine

12.3. **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat sadrži uređenje terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd). Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

	<p>Prema grafičkom prilogu br10 Planirani saobraćaj I prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj – Opština Bar, broj UPI 14-341/23-36/1 od 30.01.2023.godine</p>
12.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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) <p>Takođe koristiti sledeće:</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>Mjere koje se odnose na čvrsti otpad Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Probleme komunalnog i eventualno 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, niki 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. 50/12)</p>

	koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, 64/11 i 39/16), 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 (učešće ekološke inspekcije), kao i ostale nadležne inspekcije (građevinska inspekcija, inspekcija zaštite na radu, komunalna inspekcija i dr.), kao i sprovođenje monitoringa.	
13	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 448
	Površina urbanističke parcele	826m ² ;
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4 Planirana zauzetost objekata: 330 m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1487 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Spratnost objekata 5 nadzemnih etaža
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli ukoliko se može planirati udruživanje - u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru. Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta Stanovanje novo (rezidenti, vikendice) 1,3 pm stan 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 Restorani, kafići 1 pm 4 stolica	

Poslovni objekti 1 pm 60 m² BRGP

Hotel (prema kategoriji) 1 pm 2 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta

Hotel (apartmanskog tipa) 1 pm 2 apartmana

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele: - Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele; - Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima. - Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min. 0.5 m). - Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće. - Na vecim parkinzima sprovoditi mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasadi adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž. - Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička - sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti. - Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. - Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen. - Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije. - U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz. - U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji). Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz (ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. 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. - Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže. - Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11) - Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno)..




Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

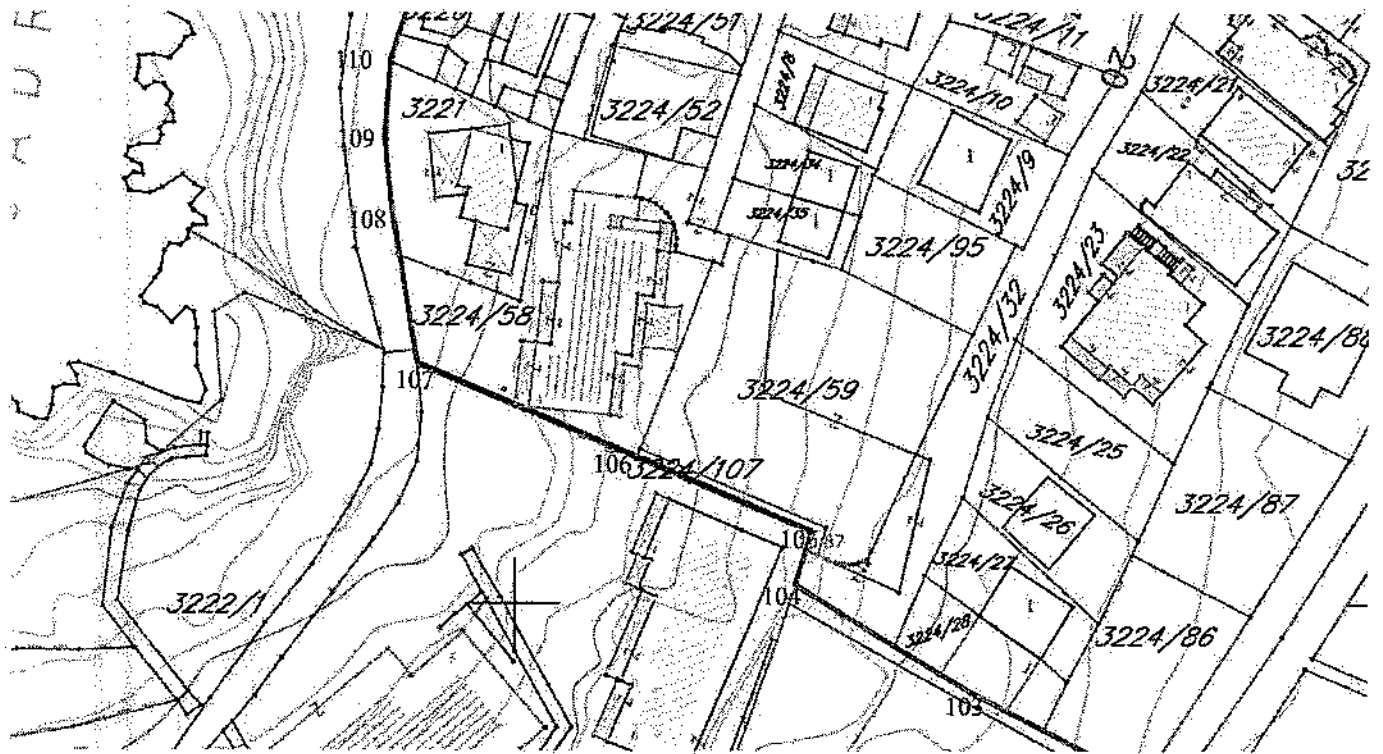
Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke 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 turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena). Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža. 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.

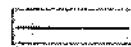
Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata - Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Oblikovanje prostora i materijalizacija Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

<p>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.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 47/13).</p>	
DOSTAVLJENO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
OBRADIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- Nataša Đuknić 
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica  
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-213/2 od 25.01.2023.godine; Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova broj UPI 02-319/23-19/2 od 26.01.2023.godine Uprave za vode; Tehnički uslovi DOO Vodovod i kanalizacija Bar broj 232/2 od 01.02.2023.godine; Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj – Opština Bar, broj UPI 14-341/23-36/1 od 30.01.2023.godine</p>



LEGENDA



granica zahvata DUP-a

1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a

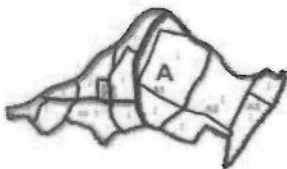
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje
**TOPOGRAFSKO KATASTARSKA
PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA**











Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	01



- +
- A, B oznaka zone
 A1, B2 oznaka podzone
- granica zone A
 — granica zone B
 — granica podzone A1
 — granica podzone A2
 — granica podzone A3
 — granica podzone B1
 — granica podzone B2
- +




LEGENDA

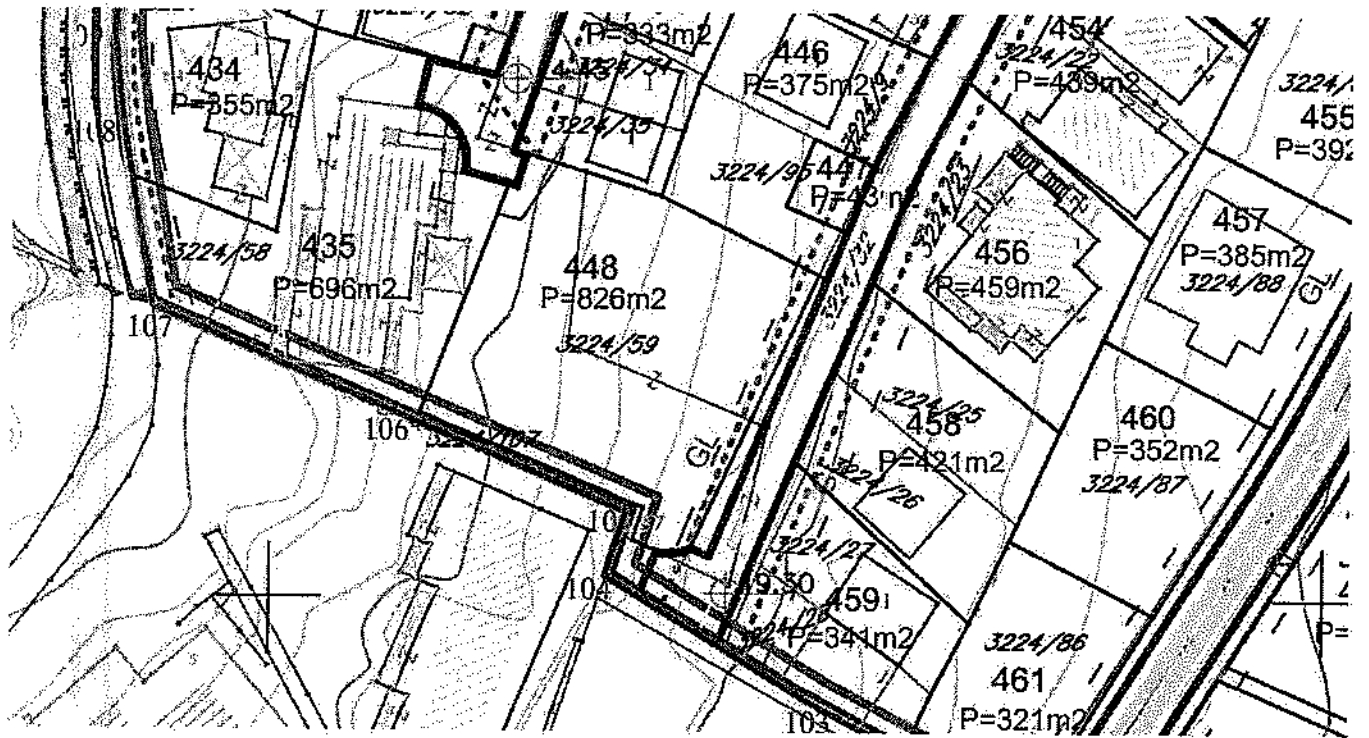
-  granica zahvata DUP-a
-  karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
-  granica morskog dobra
-  granica urbanističke parcele
-  postojeći nadzemni 10 kV DV
prema TS 35/10 kV Veliki Pijesak
-  izletničko planinarska staza
-  prilazi
-  saobraćajnice
-  površine za mješovite namjene
-  površine za sakralni objekat
-  površine za uređeno zelenilo
-  površine regulisanog potoka



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	08



- A, B oznaka zone
- A1, B2 oznaka podzone
- granica zone A
- granica zone B
- granica podzone A1
- granica podzone A2
- granica podzone B1
- granica podzone B2



- postojeći nadzemni 10 kV DV prema TS 35/10 kV Veliki Pijesak
- izljetničko planinarska staza
- prilazi

LEGENDA

- granica zahvata DUP-a
- karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
- granica morskog dobra
- oznaka urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- postojeći objekti
- uređeno zelenilo
- uređeni vodotoci


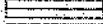

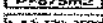
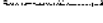
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
PARCELACIJA I REGULACIJA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Osradivač	Skala
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	09


Br.	Y	X	Br.	Y	X
2357	6594986.13	4654842.67	2490	6595051.82	4654843.72
2358	6594986.42	4654839.89	2491	6595049.10	4654837.32
2359	6594988.41	4654829.72	2492	6595055.62	4654834.55
2360	6594988.68	4654827.58	2493	6595053.71	4654829.96
2361	6595014.02	4654816.79	2494	6595052.29	4654830.83
2362	6595014.40	4654817.62	2495	6595037.26	4654838.24
2363	6595022.63	4654839.11	2496	6595040.91	4654849.05
2364	6595018.28	4654840.27	2497	6595041.25	4654849.65
2365	6595018.30	4654842.62	2498	6595028.34	4654856.51
2366	6595017.24	4654844.73	2499	6595039.36	4654844.37
2367	6595015.33	4654846.11	2500	6595045.93	4654817.03
2368	6595013.75	4654846.55	2501	6595040.38	4654805.01
2369	6595014.90	4654851.41	2502	6595038.47	4654804.49
2370	6595007.80	4654853.09	2503	6595037.24	4654804.56
2371	6595004.14	4654854.03	2504	6595035.88	4654805.02
2372	6594997.65	4654856.77	2505	6595034.76	4654805.61
2373	6594993.04	4654858.71	2506	6595035.69	4654808.65
2374	6594990.63	4654859.73	2507	6595114.61	4654932.20
2375	6595000.46	4654834.59	2508	6595120.36	4654933.37
2376	6594992.11	4654837.74	2509	6595131.57	4654920.60
2377	6595023.60	4654838.82	2510	6595139.12	4654912.78
2378	6595024.60	4654842.12	2511	6595141.78	4654909.47
2379	6595025.68	4654848.50	2512	6595142.33	4654905.91
2380	6595021.54	4654849.84	2513	6595141.07	4654902.63
2381	6595025.23	4654860.60	2514	6595124.55	4654872.35
			2515	6595107.25	4654881.22
			2516	6595113.85	4654892.80
			2517	6595110.10	4654900.66

LEGENDA

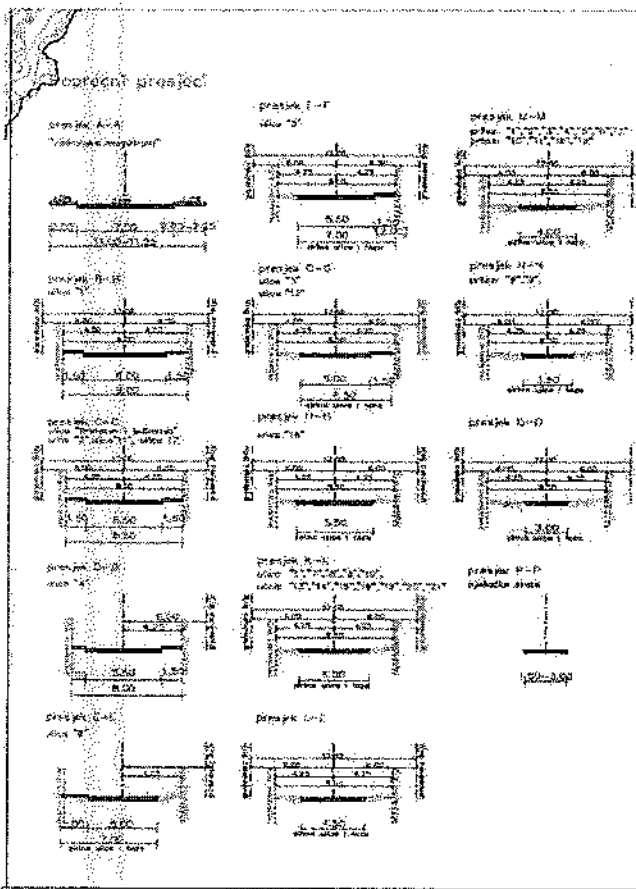
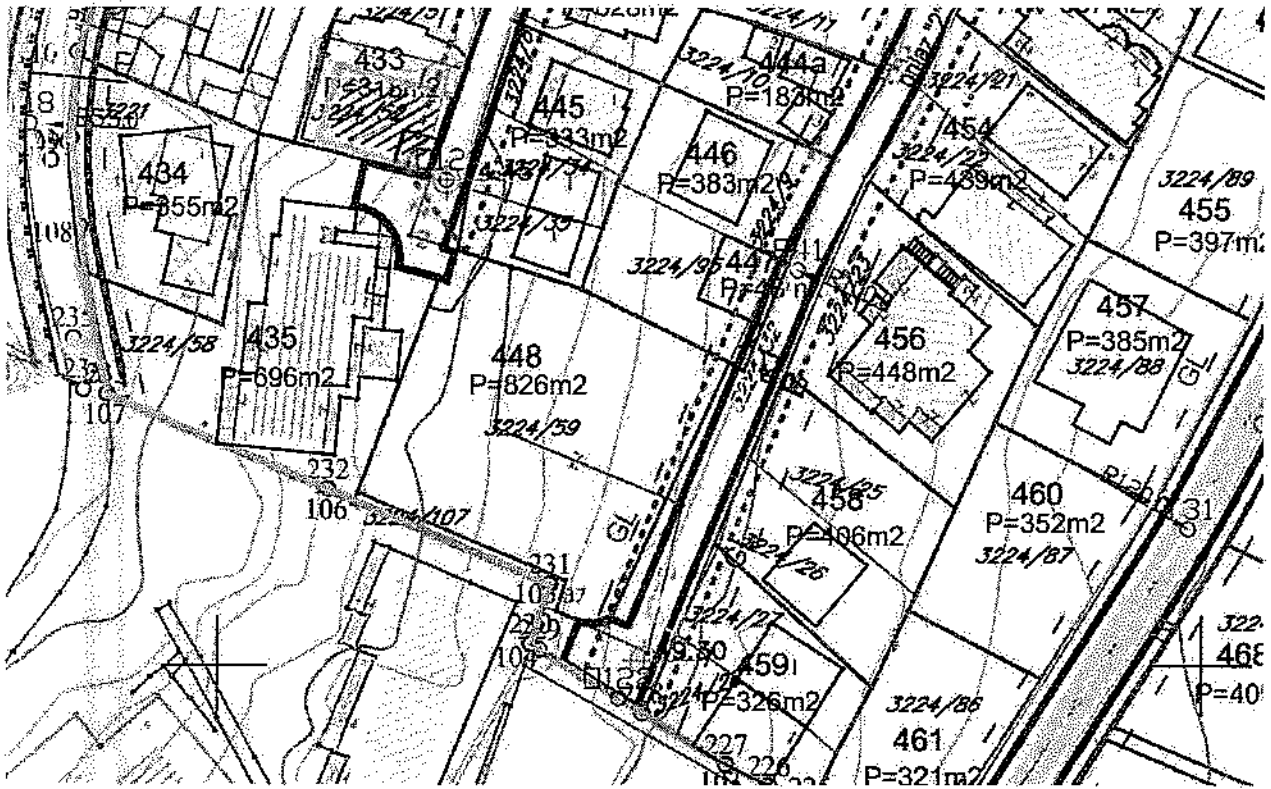
	granica zahvata DUP-a
	granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	karakteristične prelomne tačke urbanističke parcele

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
PRELOMNE TAČKE URBANISTIČKIH
PARCELA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	Skala
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	09a





LEGENDA:

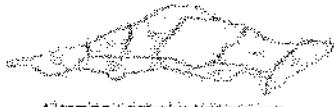
- | | | | |
|--|------------------------------|--|----------------------------------------------|
| | Gornja ulica Plana | | Planirano stanje iz GUR-a |
| | Osmica Mjesec doba | | Slobodna ulica iz GUR-a |
| | Gradovinska linija G1 | | Voznje nabavna ulica iz GUR-a |
| | Ograničena izdignuta parcela | | Regulaciona linija |
| | Oznaka urbanističke parcelne | | Prilazak i prilazna ulica |
| | Kulturno-pedagoška površina | | Ulica kolektivna - 1 faza slobodne planirane |
| | Pješačke površine | | Ulica kolektivna - 2 faza slobodne planirane |
| | Doprinska obilježavanja | | Postojeće saobraćajnice |
| | Oznaka mjesta prijelaza | | Autocesta saopštene |
| | Oznaka presjeka tangenta | | Lokacija planirane staza |

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"VELIKI PIJESAK"**

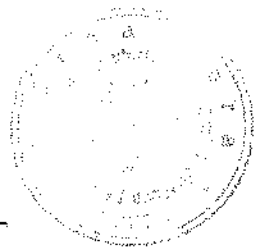
Planirano stanje SAOBRAĆAJ	
Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	10



- - - - - regulatorna linija
 - - - - - ograda komunalne zone
 TS 10/0.4KV
 TS 10/0.4KV - plan
 Elektroenergetski stari
 Elektroenergetski Y0KV - plan
 Elektroenergetski 10.0KV - plan



Granična i tehnička mrežna plan



LEGENDA

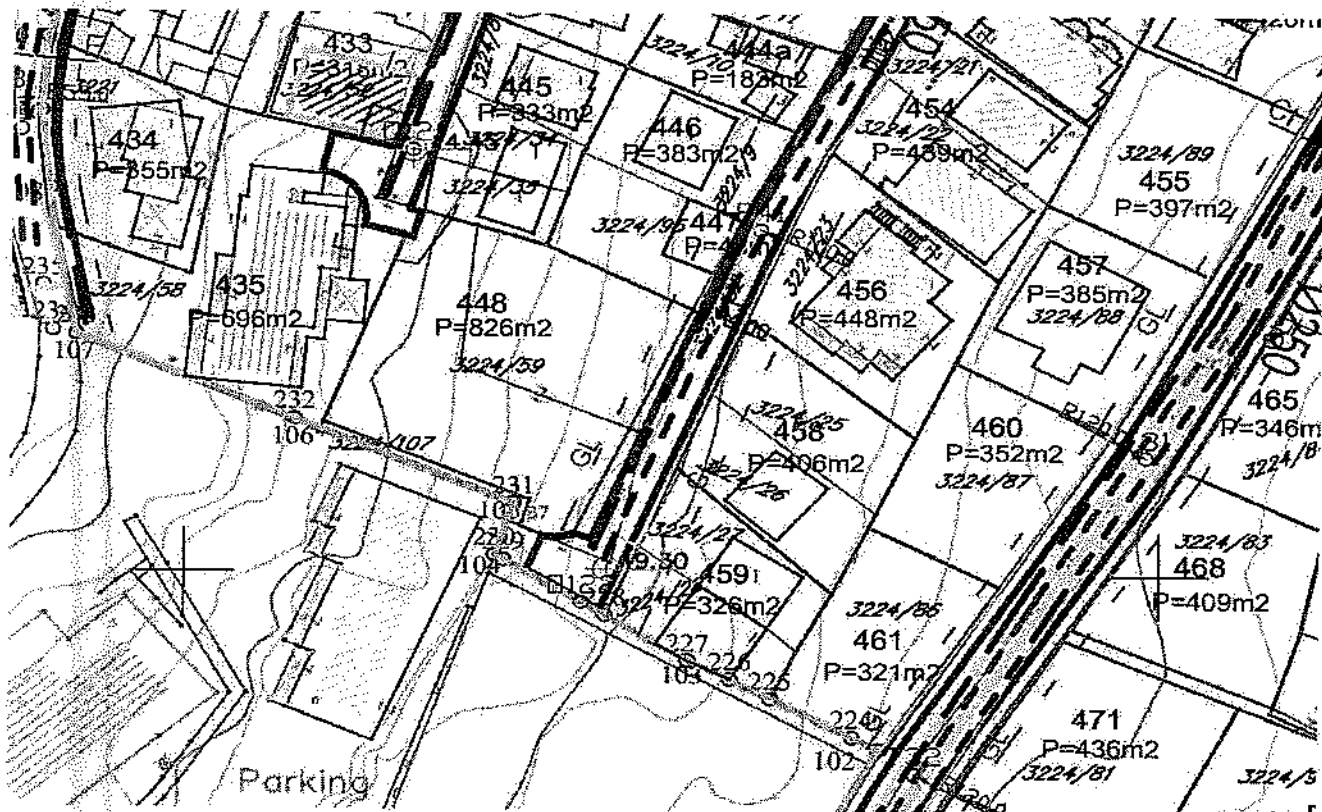
- - - - - granica zahvata DUP-a
 - - - - - granica morskog dobra
 1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
 A, B oznaka zone
 A1, B2 oznaka podzone
 - - - - - granica zone A
 - - - - - granica zone B













**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"VELIKI PIJESAK"**

Planirano stanje
ELEKTROENERGETIKA








Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	Skala
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	11



LEGENDA:


-  granica zahvata DUP-a
-  karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
-  granica morskog dobra
-  oznaka urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  postojeći objekti
-  uređeno zelenilo
-  uređeni vodotoci

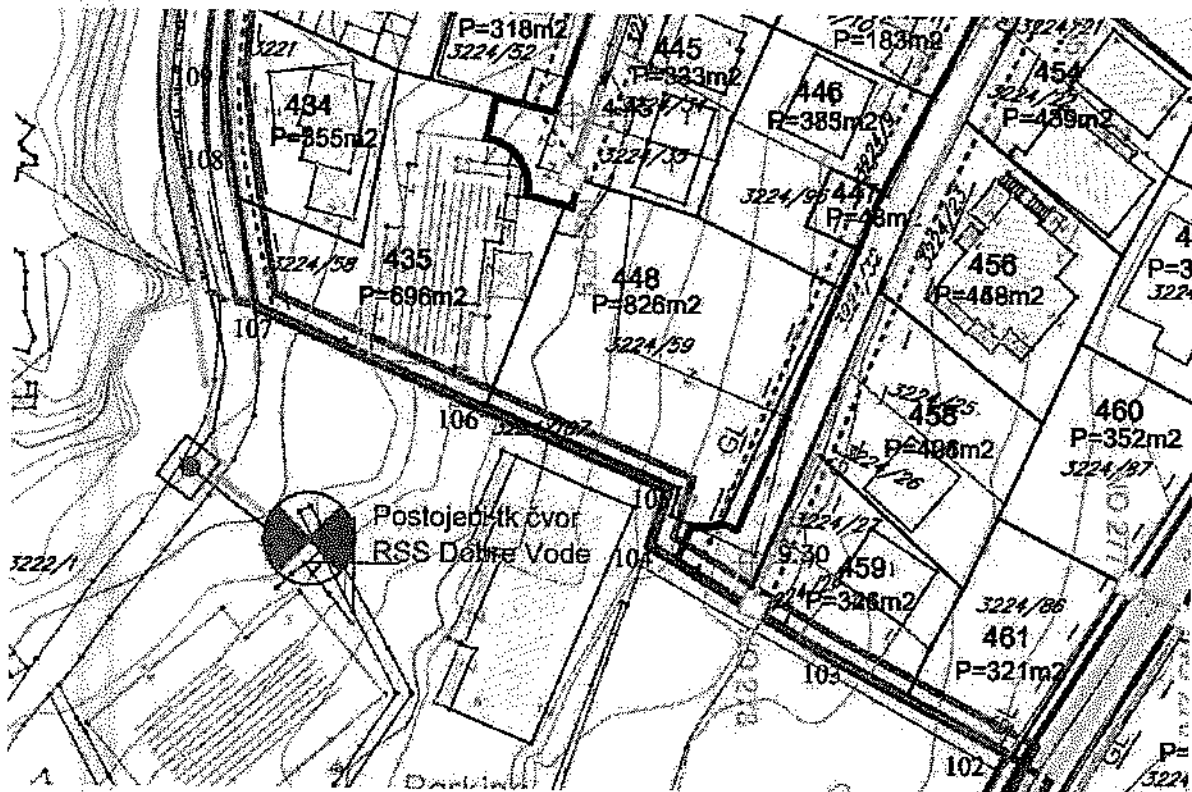
LEGENDA - HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  Vodovod
-  Planirani vodovod
-  Kanalizacioni vod
-  Planirani kanalizacioni vod
-  Kanalizacioni vod-atmosferska
-  Planirani kanalizacioni vod-atmosferska
-  Smjer odvođenja

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"VELIKI PIJESAK"**

Planirano stanje
HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	12



+

+

+

+

+

+

LEGENDA

	POSTOJEĆE KOMUNIKACIONO CRKNO
	POSTOJEĆI TK PODZEMNI KABAL
	POSTOJEĆE KOMUNIKACIONO SPOLJENI ŠEŠER
	POSTOJEĆI NADZEMNI 10 KV DV PREMA TS 3671 0 KV Veliki Pijesak
	POSTOJEĆI PLINARSKA STAZA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	UREĐENO ZELENILLO
	UREĐENI VODOTOKI

LEGENDA

	GRANIČA ZAHVATA DUP-a
	KARAKTERISTIČNE TAČKE GRANIČA ZAHVATA DUP-a
	GRANIČA MORSKOG DOBRA
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	UREĐENO ZELENILLO
	UREĐENI VODOTOKI

A, B oznaka zone / oznaka parcele

A1, B2 granica zone A / granica zone B

----- granica parcele A1 / granica parcele A2

----- granica parcele A3 / granica parcele B1

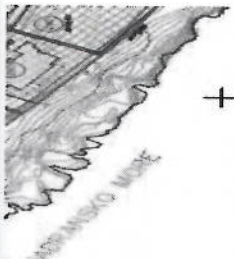
----- granica parcele B2

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
ELEKTRONSKE TELEKOMUNIKACIJE

Investitor:	Oznaka sjevera:
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač:	Rasnovjers:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	13



A, B
A1, B2

oznaka zone
oznaka podzone
granica zone A
granica zone B
granica podzone A1
granica podzone A2
granica podzone A3
povećanje površine B1
povećanje površine B2



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

Površine za pejzažno uređenje javne namjene PUJ

- ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- PARK
- LINEARNO ZELENILO - DRVOREDI

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene PUD

- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene PUS

- ZAŠTITNI POJAS
- ZELENILO INFRASTRUKTURE

LEGENDA

- granica zahvata DUP-a
- karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
- granica općinskog dobra
- granica urbanističke parcele
- postojeći nadzemni 10 kV DV
- postojeći 35/10 kV Veliki Pijesak
- izletničko planinarske staze
- prilazi
- saobraćajnice
- površine regulisanog potoka

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"VELIKI PIJESAK"**

Planirano stanje
PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista
	14



1000000022



102-919-1443/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BARBroj: 102-919-1443/2023
Datum: 26.01.2023.
KO: PEČURICE

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 2560 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Prinod
3224	59		14 6/87		DUBRAVA	Neplodna zemljišta KUPOVINA		826	0.00
								826	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002172679	RUŽA VJETROVA RESORT BAR VELIKI PIJESAK BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3224	59			2	Neplodna zemljišta	11/09/2012	Hipoteka UPIS HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZ BR. 102/2012 OD 20.08.2012. U KORIST OPŠTINE BAR NA IZNOS OD 149.744,00€ PO UG. O NAKNADI ZA UREDJENI GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA BR.031-1050 OD 10.08.2012. SA ROKOM OTPLATE DO 01.09.2015. GOD.

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).


Ovlašteno lice
Mrdjan Kovacevic
29 Mrdjan Kovacevic dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-74/23

Datum: 26.01.2023.



Katastarska opština: PEČURICE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcela: 3224/59

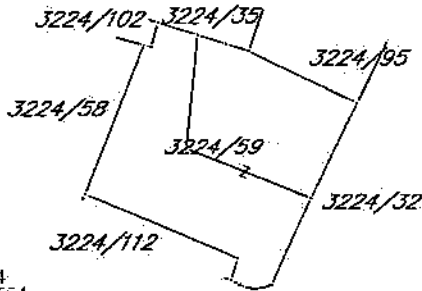
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
654
900
000
565
9

4
654
900
000
565
9



4
654
800
000
565
9

4
654
800
000
565
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

B. Proradnik



Ovjerava
Službeno lice:

B. Proradnik



Crna Gora
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primijeno: 02.02.2023				
Org. jed.	Ind. lista znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-9930		1	2022	

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br:UPI 02-319/23-19/2

26.01.2023.

Uprava za vode, na osnovu čl. 114 i 115 stav 1 tačka 35 Zakona o vodama ("Sl.list RCG", br. 27/07, "Sl.list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18) i čl. 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za planiranje prostora i informacione tehnologije, br. 08-9930/3-2022 od 12.01.2023. godine, a u ime Investitora "Ruža Vjetrova Resort" d.o.o. iz Bara, radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta hotela, shodno čl. 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzona A2, Blok 5) koju čini katastarska parcela br. 3224/59 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak, opština Bar, donosi

RJEŠENJE
o utvrđivanju vodnih uslova

UTVRĐUJU SE Investitoru "RUŽA VJETROVA RESORT" d.o.o. iz Bara, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta hotela, shodno čl. 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzona A2, Blok 5), koju čini katastarska parcela br. 3224/59 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak, opština Bar, sljedeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova;
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži :
 - opšte podatke o projektu;
 - podlogu za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri, i to:
 - geodetske,
 - hidrološke, topografske i meteorološke,
 - geotehničke i
 - geološke.
 - na situacionom planu u pogodnoj razmjeri ucrtati sve predviđene objekte;
 - tehničke uslove izvođenja radova;
 - predmet i predračun radova;
 - potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije i
 - naziv Investitora i njegovo sjedište.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja objekata obraditi:
 - o potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje i drugo potrebe),

- režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenih objekata,
 - konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta,
 - ako nema mogućnosti za priključivanje na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (priložiti studiju o potrebnim količinama vode za cjelokupni kompleks i zavisno od količine vode investitor će pravo korišćenja voda rješavati u skladu sa Zakonom o vodama),
 - za lokaciju predmetnog objekta, dati takvo tehničko rješenje objekta i opreme za snabdijevanje vodom, priključkom na gradski vodovod, u potrebnoj količini, prema uslovima preduzeća nadležnog za poslove vodosnabdijevanja ili predvidjeti alternativno rješenje;
 - predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretman otpadnih voda iz čitavog kompleksa objekta obraditi:
- produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim djelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost,
 - opis tehnologije prečišćavanja kao i svih faza tretmana otpadnih voda sa konkretnim predlogom rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda,
 - izgrađeni objekti ne smiju narušavati morfologiju dna, cirkulaciju vode i odvijanje prirodnih obalnih procesa u pogođenoj zoni;
 - izgrađeni objekti moraju biti prilagođeni za održavanje na način koji garantuje očuvanje životne sredine (izbjegavanje havarijskog stanja, efikasno prikupljanje i uklanjanje zagađenih voda).
 - definisati vrstu, količine i kvalitet otpadnih voda, dinamiku njihove produkcije dnevno, mjesečno i godišnje, kao i bezbjednu evakuaciju istih;
 - zaujete otpadne vode sa manipulativnih površina, od pranja, održavanja, predvidjeti prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. Projektom predvidjeti neophodne mjere da vode koje se ispuštaju u more, budu prečišćene do nivoa koji odgovara uslovima za granične vrijednosti emisije, odnosno da kvalitet ispuštene otpadne vode ne narušava standarde kvaliteta životne sredine.
 - ukoliko nema mogućnosti za priključivanje na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda. U pogledu kvaliteta otpadnih voda isti mora da odgovara kvalitetu propisanom Zakonom o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Sl. list CG“, br. 2/17) i Pravilnikom o kvalitetu i sanitarnim tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, br. 56/19),
 - neophodno je predvidjeti kontinuirano praćenje procesa prečišćavanja, odnosno kvaliteta i količine ispuštenog efluenta, kao praćenje uticaja prečišćenih voda na recipijent (monitoring);
 - predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi:
- obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih slivnih površina,
 - sprječavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.

4. Ovo rješenje važi godinu dana od dana njegovog izdavanja. U naznačenom roku Investitor je u obavezi podnijeti uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa čl. 118 i 119 Zakona o vodama. Uz zahtjev se prilaže Glavni projekat i izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta i mišljenje organa nadležnog za zaštitu životne sredine, odnosno ekološka saglasnost.

Obrazloženje

Upravi za vode obratilo se zahtjevom Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat za planiranje prostora i informacione tehnologije, br. 08-9930/3-2022 od 12.01.2023. godine, a u ime Investitora "Ruža Vjetrova Resort" d.o.o. iz Bara, radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta hotela, shodno čl. 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzona A2, Blok 5), koju čini katastarska parcela br. 3224/59 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak, opština Bar.

Uz predmetni zahtjev dostavljen je Nacrtni urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta hotela, shodno čl. 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), na lokaciji urbanističke parcele UP 448 (zona A, podzona A2, Blok 5) koju čini katastarska parcela br. 3224/59 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak („Sl. list Crne Gore“, br.115/20), opština Bar.

Uprava za vode, rješavajući po navedenom zahtjevu i uvida u spise predmeta, a sve u cilju zaštite priobalnog mora od zagađivanja s kopna, utvrdila je da je zbog složenosti rješenja potrebno propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije na nivou Glavnog projekta, te nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 114 i 115 stav 1 tačka 35 Zakona o vodama.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

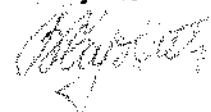
Za donošenje ovog rješenja podnosilac zahtjeva je oslobođen plaćanja administrativne takse u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Uprave za vode, neposredno ili putem pošte.

Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva,
-Inspektoru za vode,
-Službi uprave,
-a/a.

DIREKTORICA

Vesna Bajović





Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i urbanizma
saobraćaj

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

Broj: UP 14-341/23-36/1

08-9930/4-2022	08-01-2022
----------------	------------

Bar, 30.01.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcije za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) 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 izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe građenja novog objekta – hotela, na lokaciji urbanističke parcele UP 448, u zoni „A“, podzona „A2“, blok „5“, u zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“ („Sl. list Crne Gore“, br. 115/20), opština Bar, koju čini katastarska parcela broj 3224/59, KO Pečurice, opština Bar:

1. Priključak UP projektovati na kontaktnu saobraćajnicu, u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. S obzirom da predmetna urbanistička parcela ima omogućen prilaz sa dvije saobraćajnice, isti je potrebno projektovati sa saobraćajnice sa koje je omogućen nesmetan i bezbjedan ulaz/izlaz mjerodavnog vozila;
3. Urbanistička parcela mora da ima jedan koški ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
4. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
5. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
6. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
7. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Na mjestu priključenja UP na javnu saobraćajnicu predvidjeti prelazne i oborene ivičnjake;
11. Na priključku UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
12. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 08-9930/4-2022 od 12.01.2023. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UP 14-341/23-36 od 20.01.2023. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih



CRNA GORA
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostorno-
planiranja i urbanizma

Primljeno:	30.01.2023			
PREDMET	Udaljenost	Reaktivnost	Priloga	Udaljenost
08-9930/6				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-213/1

Podgorica, 25.01.2023.godine

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

Podgorica
Ul. IV Proleterske 19

VEZA: 03-D-213/1 od 19.01.2023.godine
PREDMET: Zahtjev za mišljenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-9930/2-2022, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, na lokaciji urbanističke parcele br. UP448, u zahvatu detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak („Službeni list Crne Gore“-115/20) u Baru, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, 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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi tačna namjena objekata, pa shodno tome smatramo da Investitora treba obavezati, da, kada bude jasno definisao radove koje planira na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr. Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

030/312-938, 312-043

030/312-938

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

www.vodovod-bar-me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
BEOGRAD

Prilozi	Dat. izd.	Ustav. broj	Part. broj	Str.	Ustav. broj
	06.01.2023.				
	08-9930/8-2022				

Broj:232/2

Bar,01.02.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova
IV proleTERSke brigade broj 19
81000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu zahtjeva »RUŽA VJETROVA RESORT« DOO iz Bara, shodno vašem aktu br. 08-9930/5-2022 od 12.01.2023.godine (zavedenog u arhivi DOO »ViK«-Bar dana 20.01.2023.godine pod brojem 232), dostavljamo vam tehničke uslove:

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji urbanističke parcele UP 448, u zoni A, podzona A2, blok 5, koju čini katastarska parcela broj 3224/59 KO Pečurice, u zahvatu DUP-a: "Veliki pijesak", opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Glavni projektant

Anela Čeman
Anela Čeman

Tehnički direktor

Alvin Tombarević
Alvin Tombarević

Mlađeni Direktor



Mlađeni Đuričić

Dostavljeno:

-Naslovu,
-a/a



CKB 510-239-02
ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82
PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74
LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 232/2

Bar, 01.02.2023. godine

Rješavajući po zahtjev »**RUŽA VJETROVA RESORT**« DOO iz Bara, shodno dopisu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova br. 08-9930/5-2022 od 12.01.2023.godine (zaveden u arhivi DOO »VIK«-Bar dana 20.11.2023.godine pod brojem 232) , izdaju se

TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta izgradnju objekta na lokaciji urbanističke parcele UP 448, u zoni A, podzona A2, blok 5, koju čini katastarska parcela broj 3224/59 KO Pečurice, u zahvatu DUP-a "Veliki pijesak", opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje - višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim - kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo

horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovnom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.

- o 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 zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- o 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.
- o 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.
- o 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:

- o 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 $\varnothing 160\text{mm}$.
- o Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- o Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
- o Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- o 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 kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- o Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).

○ Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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

Atmosferska kanalizacija

○ Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.

○ Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.

○ Revizijska okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

○ Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).

○ 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.

○ Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

○ U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

○ Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

○ U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa

urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmiještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom DUP-u i tehničkim uslovima DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar. Ukoliko trasa novog (izmještenog) cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- o Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti na planirani vodovod PEHD Ø110mm, u skladu sa prostorno planskim dokumentom - faza hidrotehnika.

Fekalna kanalizacija:

- o Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti na planirani kolektor DN 250mm, u skladu sa prostorno planskim dokumentom - faza hidrotehnika.

Atmosferska kanalizacija:

- o Priključenje objekta na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti na planirani kolektor DN 300mm, u skladu sa prostorno planskim dokumentom - 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 važećim *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije*. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

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

Glavni projektant:

Anela Čeman
Anela Čeman

Tehnički direktor:

