



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-7739/4

Podgorica, 30.10.2024. godine

“LSG” DOO

BAR  
Bulevar Revolucije 10A

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-7739/4 od 30.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta- hotela na lokaciji urbanističke parcele UP1, zona A, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III"- Izmjene i dopune ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.082/23), Opština Bar.



MINISTAR  
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marija Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:


Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Olja Ferić, samostalna savjetnica I

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 06-333/24-7739/4</b> <b>Podgorica, 30.10.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 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) i podnijetog zahtjeva "LSG" d.o.o. iz Bara izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju novog objekta- hotela na lokaciji urbanističke parcele <b>UP1, zona A, blok 1</b> , u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III"- Izmjene i dopune ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.082/23)</b> , Opština Bar.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	"LSG" d.o.o. iz Bara
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>  Prema grafičkim prilogima "01. Katastarsko-topografska podloga sa granicom plana", "06. Analiza postojećeg stanja- Postojeća namjena" i "07. Analiza postojećeg stanja- postojeće parcele, objekti i spratnost objekata i oblici intervencija" na predmetnoj lokaciji <u>su evidentirani postojeći objekti koji su predviđeni za uklanjanje.</u>  <b>► Prirodne karakteristike planskog područja</b>  <b>Klimatske karakteristike</b> Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperature najhladnijeg mjeseca je veća od -3 °C, a manja od 18 °C. Prosječna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od 22 °C.  <b>Temperatura vazduha</b> Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 8.8 °C i najvišom u julu od 24.5 °C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1 °C.	

**Relativna vlažnost vazduha**

Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62 % u julu do 72 % u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %.

**Količina padavina**

Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar 169.6 lit/m<sup>2</sup>) i minimumom u julu (29.9 lit/m<sup>2</sup>). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m<sup>2</sup>. Prosječan broj dana sa padavinama na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14.

**Osunčanje**

U Baru prosječno godišnje ima 2570 sunčanih sati. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352.

**Oblačnost**

Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine.

**Vjetar**

Najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33%.

**Morfološke karakteristike**

Ravan teren sa malim nagibima prema zapadu i jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja.

Prostor je blago nagnut od istoka prema zapadu, i to od kote 6.0 do kote 14.0 m, sa srednjom nadmorskom visinom oko 10.0m.

**Geološke i inženjersko-geološke karakteristike**

Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice III je aluvijalnoglinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom nasutog materijala.

**Seizmički uslovi**

Crnogorsko primorje i neposredno zaleđe je izloženo rušilačkom dejstvu zemljotresa, IXtog stepena seizmičkog intenziteta po skali MSC. Broj dogođenih zemljotresa, u periodu od pet vjekova, je 70, što ukazuje na visoku seizmičku aktivnost terena, koja je rezultat tektonskih procesa u zemljinoj kori. Destruktivni zemljotresi događaju se u intervalima od 8-10 godina, a oni jači sa intenzitetom većim od 8 stepeni u intervalima od 15-20 godina. Ovakvi procesi ukazuju na vrlo veliku seizmičku opasnost, koja zahtjeva široku primjenu savremenih dostignuća inženjerske seizmologije, zemljotresnog inženjersva i srodnih nauka u planiranju, projektovanju i građenju seizmički otpornih građevina.

7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Predmetna lokacija <b>UP1, Blok 1, Zona A</b>, je prema grafičkom prilogu "08a. Plan detaljne namjene površina" planirana za <b>površine za turizam - hoteli (T1)</b>.</p> <p>Planskim konceptom, u Zoni A, u blokovima 1 i 2, planirani su objekti turizma, ekskluzivni hoteli visoke kategorije od 4* i 5*. Imajući u vidu veličinu urbanističkih parcela, na istima se može graditi i više objekata, kompleks u cjelini, uz poštovanje zadatih parametara za namjenu „turizam“.</p> <p><b>- Turizam</b></p> <p>U okviru centralnih djelatnosti planirana je izgradnja objekata za turizam T1 – ekskluzivni hoteli kategorije (4* i 5*) u skladu sa značajem lokacije, planirana je na dvije urbanističke parcele i to u Zoni A, Blokovima 1 i 2, na <b>UP1</b> i <b>UP2</b>. Objekti hotela moraju da budu visoke kategorije (minimum 4*, a preporuka 5*) u skladu sa smjernicama ovog plana, smjernicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018. godine) i Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018. godine).</p> <p>Obzirom na to da su objekti hotela planirani u naselju, u skladu sa smjernicom iz PUP-a, potrebno je prilikom izrade tehničke dokumentacije ispoštovati sljedeće uslove: primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje (podrazumijeva oblik građevinskog područja naselja odnosno prostor širenja), kapacitet lokacije, usklađenost sa drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, uticaj na saobraćaj i dostupnost, zaštita ambijentalnih vrijednosti, zaštita i očuvanje kulturnih dobara i životne sredine, raspoloživost i blizina plaže, mogućnost rekreacije i zabave, i dr.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja Mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostavnosti proporcije i forme;</li> <li>• Prilagođenosti forme objekata topografiji terena;</li> <li>• Prilagođenosti klimatskim uslovima;</li> <li>• Uпотреbi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana.</li> <li>• Mogućnost izgradnje više objekata u sistemu gradnje kao blok, poluotvoreni, u obliku slova P, G ili T.</li> </ul> <p>Planirani indeksi su u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar.</p> <p><b>Za prostor UP 1, na osnovu izdatih UTU-a iz važećeg plana broj 07-35219-1143 od 18.11.2019. godine, urađenog i usvojenog ldejnog rješenja za kompleks objekata na koje je dobijena saglasnost i urađenog i revidovanog Glavnog projekta, podnešena je prijava gradnje br. 12-3046/1 od 09.08.2021. godine.</b></p>

Planirana spratnost za UP1 je 12 nadzemnih etaža, dok je planirana spratnost na UP2 10 nadzemnih etaža, u skladu sa smjernicama PUP-a Opštine Bar. Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava. Predvidjeti linearno zelenilo, drvored oko parcela, posebno u kontaktu sa gradskim bulevarima. Na slobodnim površinama predvidjeti otvorene prostore za rekreaciju, zabavu i sl.

## 7.2. **Pravila parcelacije**

Shodno grafičkim priložima "09.Parcelacija, nivelacija i regulacija" i "09a.Parcelacija, nivelacija i regulacija" **UP1, Blok 1, Zona A**, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 4968/3, 4960/1, 4960/2, 4959/7, 4959/8, 6455/6 i 4955/2 i od katastarskih parcela br. 4957/1, 4958/1, 4956, 4964/3, 4967/3, 4965/3, 4963/1, 4961/3, 4959/1, 6439/12, 6439/29, 6455/5, 6439/28, 4932, 4931/3 i 6458/3 sve KO Novi Bar.

Na pomenutom prilogu prilazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

### **Prelomne tačke granice UP1**

ZONA A, BLOK 1

UP1

1	6590647.33	4663037.32
2	6590697.26	4663050.29
3	6590721.32	4663054.38
4	6590754.95	4663058.12
5	6590835.60	4663059.01
6	6590835.60	4663052.21
7	6590843.20	4663052.21
8	6590843.20	4662862.21
8'	6590843.20	4662888.76
8a	6590835.60	4662888.76
9	6590716.16	4662862.21
9'	6590843.20	4662895.56
9a	6590835.60	4662895.56
10	6590691.75	4662924.30
11	6590693.62	4662925.04
12	6590690.55	4662932.83
13	6590688.69	4662932.10

### **Urbanistička parcela**

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom, izdijeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, karakterističnim prelomnim tačkama urbanističkih parc.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene

	<p>objekte u cilju stvaranja uslova za dalji proces realizacije, kroz legalizaciju ili prijavu gradnje.</p> <p>Na grafičkim priložima prikazane su granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije, i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore, 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p><u>Regulaciona linija</u> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p><u>Građevinska linija za nove objekte</u> je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, ili regulacione linije, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U tekstualnim smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dato je pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.</p> <p><u>Građevinska linija podzemne etaže</u>, može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Izuzetno, građevinska linija može biti i na granici urbanističke parcele ukoliko se grade objekti u nizu, odnosno formira zajednička garaža za više objekata, u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.</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>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.</p> <p><u>Spratnost</u> objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti.</p> <p style="text-align: center;"><b>Opšti uslovi za izgradnju objekata</b></p> <p>Planirani objekti na urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Topolica III Opština Bar, mogu se realizovati pod sljedećim opštim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz</li> </ul>

jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Za priključenje udruženih urbanističkih parcela moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.

- Za svaku urbanističku parcelu moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.

- Za obračun ukupnih urbanističkih parametara u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a korišćeni su parametri iz PUP-a, a odnose se na posječnu veličinu stanova za stanovanje od 100 m<sup>2</sup>, i prosječnu veličinu poslovnih prostora od 75 m<sup>2</sup>.

- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena.

- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;

- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Za sve mjere zaštite, kao i mogućnost dislokacije vrijednih stabala, predvidjeti kompetentni stručni nadzor od strane nadležne službe.

- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.

- Linearno zelenilo je grafički prikazano šematski. Stvaran položaj stabala se definiše prilikom izrade tehničke dokumentacije, na osnovu tačnog geodetskog snimka svake pojedinačne parcele.

- Odstojanje između građevinske i regulacione linije može se koristiti za parking prostor, pod uslovom da je i u ovom slučaju definisan samo jedan kolski ulaz/izlaz.

- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.

- Izgradnju objekata projektovati tako da iste zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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

- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.

- Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.

- Obavezna i faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.

- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.
- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.
- U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.
- Urbanistička parcela može imati samo jedan priključak, a po pravilu taj priključak je na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, urbanistička parcela se priključuje na onu nižeg ranga.
- Neki objekti su priključeni preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DUP-u iznosi min. 3.0 m;
- U Planu mjesta priključenja urbanističkih parcela na javnu saobraćajnicu nijesu data za sve objekte. Tačno mjesto priključenja urbanističkih parcela će biti definisano prilikom izrade tehničke dokumentacije sa saobraćajnu infrastrukturu, i objekte na urbanističkih parcelama, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javnu i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršiće se definisanje načina priključka (preko oborenih ivičnjaka i trotoara-koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.

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

Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

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

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

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



- Maksimalni indeks zauzetosti 0.40.
  - Maksimalni indeks izgrađenosti 3.50.
  - Na urbanističkim parcelama se mogu graditi i više objekata, uz prethodno preispitivanje kroz izradu Idejno-arhitektonsko programskog rješenja za kompleks u cjelini, kroz koje se definiše fazna izgradnja.
  - U slučaju kada se na parceli projektuje više objekata, voditi računa o minimalnom odstojanju između njih, koja mora da bude kao pola visine višijeg objekta.
  - Maksimalna spratnost je 10-12 nadzemnih etaža. Maksimalna spratnost se može predvidjeti za objekte koji treba da predstavljaju reper na lokaciji, a koji će biti definisani kroz izradu jedinstvenog idejno-arhitektonskog programskog rješenja za kompleks u cjelini.
  - Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;
  - Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
  - Minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 40%. Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima.
- Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. Površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodne površine) u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta. Pri tome, kompozitno rješenje zelenih površina potrebno je stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Između GL i RL se vrši ozelenjavanje, mogu se graditi samo površinska parkirališta u slučaju jednog kolskog pristupa.
  - Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 1m do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena), osim prema saobraćajnicama.
  - Namjena podrumskih (podzemnih) etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije.
  - U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. List CG br. 024/10), podrumski etaža je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Ukoliko je namjena podrumski etaža garaža, ista ne ulazi u obračun BGP objekta.
  - Ukoliko je namjena podrumskih i suterenskih etaža za tehničke i servisne sadržaje, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, sadržaje u kojima se predviđa boravak ljudi, te površine ulaze u obračun BGP objekta.

- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
- Uređenje terena je sastavni dio tehničke dokumentacije, kao poseban projekat. U okviru njega potrebno je prikazati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
- Spoj priključka i javnog puta mora biti od istog materijala od kojeg je izgrađen javni put; Priključak na saobraćajnicu planirati na što većem odstojanju od raskrsnice; Na priključku na javni put mora biti obezbijedena odgovarajuća preglednost.
- Maksimalni broj hotelskih apartmana na UP 1 iznosi 350, a na UP 2 250. Ukupan maksimalni broj hotelskih apartmana na UP 1 i 2 iznosi 600.
- Za obračun kapaciteta izabrana je prosječna bruto građevinska površina apartmana sa komunikacijama od 160 m<sup>2</sup> u hotelskim objektima, broj turista 3.4 po apartmanu.
- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 044/15), Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.), Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl. list CG br. 024/10 i 033/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Na urbanističkim parcelama predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece.
- Krovove raditi kose ili ravne, ozelenjene. Ukoliko se projektuje ravan krov, daje se mogućnost predviđanja i zelenog krova. Ozelenjavanje ravnih krovnih površina predvidjeti sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata.
- Na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou kote terena.
- Duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora.
- Obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama. Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice.
- Urbani mobilijar na urbanističkim parcelama prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata.
- Bez obzira na ispunjenje svih parametara na parceli, kroz tehničku dokumentaciju za izgradnju novog objekta, mora se težiti ka usaglašavanju i

	<p>postizanju sinergije sa okolnim objektima uz primjenu materijalizacije koja je primjerena ovom podneblju.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19);</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18);</li> <li>•Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018. godine).</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Preporuke za seizmičko projektovanje</b></p> <p>Prilikom izrade projekata za planirane objekte treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbjede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja. Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmičkih talasa u žarištima, veličine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmičke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmički talasi i geotehničkih osobina lokacije. Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.</p> <p>Polazeći od opšteprihvaćeg nivoa seizmičkog rizika i principa u zemljotresnom inženjerstvu, konstrukcije treba projektovati tako: - da slabije i umjerene zemljotrese objekti prime elastičnim radom, bez oštećenja noseće konstrukcije i sa eventualnim malim oštećenjima nenosećih elemenata. - da se kod jakih zemljotresa jave programirana konstruktivna oštećenja, uz veća oštećenja nekonstruktivnih elemenata. Nivo oštećenja treba da bude takav da se ekonomski isplati opravka najvećeg broja zemljotresom oštećenih objekata. - da izuzetno jake, katastrofalne zemljotrese, objekti izdrže bez rušenja, sa velikim oštećenjima i kasnijim rušenjem.</p> <p>Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetričnih osnova, a kod nesimetričnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetričnih dijelova.</p> <p>Dobrim izborom materijala, dobrom koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi učiniti otpornim na dejstvo zemljotresa. Ne preporučuje se primjena čistih armirano-betonskih skeletnih sistema zbog relativno male mase i veće fleksibilnosti, zbog velike horizontalne pomjerljivosti</p>

postaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praćeni velikim oštećenjima.

Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče.

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

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

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

### **Zaštita od požara**

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

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

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

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

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

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

### Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)</li> </ul> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><u>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;</li> <li>- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;</li> <li>- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.</li> </ul> <p>Mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet.</p> <p>Osim sprovođenja mjera na ovaj način, mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.</p> <p>Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta. Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine.</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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3754/2 od 07.10.2024. godine.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Shodno grafičkom prilogu "14. Pejzažna arhitektura" predmetna lokacija **UP1, Blok 1, Zona A**, je predviđena za zelenilo za turizam - hoteli (ZTH).

**Zelenilo za turizam – hoteli (ZTH)** - Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Uslovi za uređenje:

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

- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima.
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (min. 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – Olea europaea )
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
  - min. visina sadnica 2,50-3,00 m
  - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

### Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima iz plana.

	<p>Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekta koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama ka okolini.</p> <p>Elemente parterne arhitekture prilagoditi osnovnoj namjeni objekata, a sve u skladu sa potrebama investitora.</p> <p>Urbanističke parcele u zoni zahvata ID DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- popločavanjem pješačkih površina,</li> <li>- ozelenjavanjem – zatravnjivanjem, i</li> <li>- sadnjom autohtonih biljnih vrsta.</li> </ul> <p>Slobodne površine objekata rješavati tako da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporiraju sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.</p> <p>Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.</p> <p>Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.</p> <p>Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,4 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja</p>



	objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Kroz projektну dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu. Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika. Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta. Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> Prema grafičkom prilogu „12. Elektroenergetska infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu „11. Hidrotehnička infrastruktura“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. <b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 6585/2 od 09.10.2024. godine.</b>
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu 10. „Saobraćaj“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.

U cilju rješavanja bezbjedne pješačke komunikacije sa morem i sadržajima iz susjedne zone, posebno u toku turističke sezone, na UP 1, predviđen je podzemni pješački prolaz ispod Bulevara Jovana Tomaševića.

#### **Urbanističko tehnički uslovi za podzemni pješački prolaz**

U cilju obezbjeđivanja sigurnog pješačkog prelaza preko Ulice Jovana Tomaševića, predviđen je pješački podzemni, ili nadzemni prolaz, uz predhodno izdate saobraćajno-tehničke uslove i saglasnost nadležnih lokalnih i državnih službi.

U toku realizacije ovog Plana moguće je predviđati i dodatne pješačke prelaze na ostalim frekventnim saobraćajnicama, uz predhodno izdate saobraćajno-tehničke uslove i saglasnost nadležnih lokalnih i državnih službi.

Izgradnja objekta podzemnog pješačkog prelaza planirana je pod sljedećim uslovima:

- Vrstu i položaj pješačkog prelaza (podzemni/nadzemni) prilagoditi mjestima gdje to uslovi terena najbolje dozvoljavaju, na pr. u produžetku opterećenih pješačkih pravaca.

- Za potrebe izrade tehničke dokumentacije obavezna je izrada predhodnih ispitivanja

karakteristike zemljišta (geotehnički i geomehanički elaborat).

- Tehničku dokumentaciju uraditi na predhodno urađenom geodetskom snimku sa visinskom predstavom terena.

- Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), kao i važećim tehničkim propisima, standardima i normama za projektovanje ove vrste objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list CG" br.075/18),

- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br. 020/07, "Sl.list CG" br. 047/13, 053/14, 037/18)

- Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br. br. 049/10, 040/11, 044/17, 018/19)

- Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 028/93, 027/94, 042/94, 026/07, 073/10, 028/11)

- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ("Sl.list CG" br. 048/13, 044/15)

- Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 013/07, 05/08, 086/09, 032/11, 054/16)

- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (>Sl.list RCG( br. 06/93)

- Planirani objekat formirati na način da je ukopan u teren, slobodne forme, sa uzdužnim profilima koje treba prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

- Prilikom projektovanja objekta voditi računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta.

- Arhitektonsko rješenje planiranog objekta u potpunosti treba da oslikava namjenu objekta koja je primarno saobraćajnog karaktera. Predvidjeti

	<p>natkrivanje ulaza u objekat nadstrešnicom, sa formom koja generiše arhitektonsku matricu i koja će omogućiti uklapanje u postojeći ambijent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U okviru osnovne namjene, moguće je planirati i prateće komercijalne prostore, ukoliko to karakteristike terena dozvoljavaju.</li> </ul> <p><b>Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-10986/2 od 03.10.2024. godine.</b>  <b>Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UPI 14-341/24-612/1 od 14.10.2024. godine.</b></p>
17.4	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p>
	<p><b>Uklanjanje komunalnog otpada</b>  Prilikom planiranja i upravljanja komunalnim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG” br. 064/11 i 039/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Probleme komunalnog i opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p>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.</p> <p>Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 050/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, 064/11 i 039/16), kao i Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. List CG” br. 056/19).</p> <p>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 monitoring.</p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( “Sl list CG”, br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ( “Sl list CG”, br.33/14)</li> <li>-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)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( “Sl list CG”, br.52/14)</li> </ul>

	<p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>																					
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>																					
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>																					
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP 1, Zona A, Blok 1</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>31 407 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>Maksimalno pod objektom</td> <td>12 563 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna bruto građevinska površina objekata</td> <td>109 930 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>12 nadzemnih etaža</td> </tr> <tr> <td>Planirani broj poslovnih prostora</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa</td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	UP 1, Zona A, Blok 1	Površina urbanističke parcele	31 407 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks zauzetosti	0.4	Maksimalno pod objektom	12 563 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks izgrađenosti	3.5	Maksimalna bruto građevinska površina objekata	109 930 m <sup>2</sup>	Maksimalna spratnost objekata	12 nadzemnih etaža	Planirani broj poslovnih prostora	15	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>		Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa	
Oznaka urbanističke parcele	UP 1, Zona A, Blok 1																					
Površina urbanističke parcele	31 407 m <sup>2</sup>																					
Maksimalni indeks zauzetosti	0.4																					
Maksimalno pod objektom	12 563 m <sup>2</sup>																					
Maksimalni indeks izgrađenosti	3.5																					
Maksimalna bruto građevinska površina objekata	109 930 m <sup>2</sup>																					
Maksimalna spratnost objekata	12 nadzemnih etaža																					
Planirani broj poslovnih prostora	15																					
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>																						
Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa																						

važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Plana.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma, stanovanja, sporta i rekreacije i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru podzemnih i/ili nadzemnih garaža (jedne ili više), a prema normativima iz ovog Plana.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele.

Zauzetosti podzemne etaže za parkiranje je maksimalno do 50% urbanističke parcele. Ako uslovi terena dozvoljavaju, moguće je formirati dvije etaže podzemne garaže, u skladu sa propisima.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa iz GUR-a:

Normativi za proračun potrebne broja parking mjesta		
Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m <sup>2</sup> BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m <sup>2</sup> BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m <sup>2</sup> BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m <sup>2</sup> BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRGP

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

#### Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

- Na većim parkinzima je moguća i izgradnja javne garaže, ukoliko je to potrebno zbog povećanja broja parking mjesta. Javna garaža može biti klasična i/ili montažna (privremena).
- Garaža se može graditi na bilo kojoj parceli u okviru namjene CD za koju postoji interesovanje i koja zadovoljava saobraćajne kriterijume.
- Nagib i denivelacije terena koristiti kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične (sa rampama) i/ili mehaničke (sa liftovima), a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže kao samostalnog objekta se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
  1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
  2. prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
  3. za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
  4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 013/07, 032/11 i 009/12...)

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ako ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno).

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

**Arhitektonso oblikovanje objekta**

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

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

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

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

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

**Oblikovanje prostora i materijalizacija**

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


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

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz strogu kontrolu.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o

	<p>adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>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>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
21.	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p>Olja Femić <i>Femić</i>  Nataša Đuknić <i>Đuknić</i></p>
23.		<p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b>  <b>Marina Izgarević Pavićević</b></p> <p><i>Pavićević</i></p> 
24.	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana i List nepokretnosti</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3754/2 od 07.10.2024. godine;</li> <li>- Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-10986/2 od 03.10.2024. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 6585/2 od 09.10.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UPI 14-341/24-612/1 od 14.10.2024. godine.</li> </ul>	





Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Broj:04-10986/2  
Podgorica, 03.10.2024.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 655 052  
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Broj: 04-10986/2	04. 10. 2024.			
Org. broj	Podgorica	Podgorica	Podgorica	Podgorica
06-333/24-7739/2				

CRNA GORA  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
PODGORICA

**PREDMET: „LSG“ DOO Bar, izgradnja hotela na UP1, zona A, blok1, DUP „Topolica III“ –izmjene i dopune**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** broj: 08-333/24-7739/1 od 26.09.2024. godine, za potrebe „LSG“ DOO Bar, radi propisivanja saobraćajno -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta – hotela na lokaciji koju čini UP1, zona A, blok1 u sklopu DUP-a „Topolica III“ –izmjene i dopune, a shodno članu 17 Zakona o putevima (Sl.List CG br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija, planirana za izgradnju novog objekta – hotela nema dodirnih tačaka sa državnim (magistralnim i regionalnim) putevima.  
Po pitanju saobraćajne infrastrukture potrebno je postupiti u skladu sa DUP-om „Topolica III“ – izmjene i dopune – planirano stanje „Saobraćaj“, što podrazumjeva da saobraćajnu povezanost sa magistralnim putem ostvaruje sa neke od lokalnih saobraćajnica (Ulice Jovana Tomaševića...)

**OBRADILI:**

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

*Poleksić*  
Ljubica Božović, dipl.inž.geod.

*Ljubica Božović*

**DOSTAVLJENO;**

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

Direktor

Radomir Vuksanović



*Radomir Vuksanović*



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3754//2

Podgorica, 07.10.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Primljeno	10.10.2024	Vrijednost		
Org. št.	13.10.2024	Recep. št.	Prilog	Ul. IV Proleterske brigade br 19
06-333/24-7739/B				

Podgorica

VEZA: 03-D-3754/1 od 01.10.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-7739/2 od 26.09.2024. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta-hotela, na lokaciji urbanističke parcele UP1, zona A, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III” izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi, br.082/23) Opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko tehničkih uslova „LSG” D o o iz Bara, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore” br. 20/07, „Službeni list Crne Gore” br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)”, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi kolika je ukupna korisna površina planiranog hotela.

Podsjećamo vas da, ukoliko je ukupna korisna površina planiranog hotela preko 1000 m<sup>2</sup>, onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore” br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine

Ukoliko ukupna korisna površina planiranog hotela iznosi ispod 1000 m<sup>2</sup>, to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za dati projekat



dr Milan Gazdić  
DIREKTOR

Dostavljeno

- naslovu,
- 03
- a/a



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



Crna Gora  
Opština Bar  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj

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

Broj: UPI 14-341/24-612/1

Bar, 14.10.2024. godine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja  
18.10.2024  
06-333/24-8034/6

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), 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

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje objekta- hotela, na lokaciji urbanističke parcele UP 1, u zoni „A“, bloku „1“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar:

1. Priključke projektovati na planiranu kontaktnu saobraćajnicu, radnog naziva „Ulica T6“, na pozicijama predviđenim Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Na priključcima na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
3. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za priključke koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
4. Uzdužne profile priključaka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
5. Na priključcima UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
6. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije, koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

## O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-333/24-8034/6 od 26.09.2024. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/24-612 od 02.10.2024. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta- hotela, na lokaciji urbanističke parcele UP 1, u zoni „A“, bloku „1“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar.

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

Članom 17 Zakona o putevima propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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



# DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR

+382 30 312 938, +382 30 312 043

+382 30 312 938

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

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Br. 6585/2  
Bar, 9.10.2024.godine

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

Ured ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Priloga	11. 10. 2024
Opis	
Broj	
Vrijednost	

06-333/24-8034/5

Predmet: Tehnički uslovi

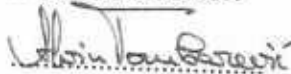
Shodno vašem aktu broj 06-333/24-8034/4 od 25.9.2024.godine (prema zahtjevu "LSG" d.o.o. iz Bara), za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar dana 1.10.2024.godine pod brojem 6585, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novog objekta – hotela na lokaciji urbanističke parcele broj 1, zona "A", blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III" - izmjene i dopune, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

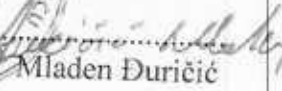
S poštovanjem,

Tehnički direktor:

  
Alvin Tombarević



Izvršni direktor:

  
Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

PBCG 535-10436-05

NLB 530-20001-53

HB 520-19659-74

ERSTE 540-8494-77

LB 565-544-07

ZB 575-786-92

AB 555-9002565371-68

Rješavajući po zahtjevu "LSG"d.o.o. iz Bara, shodno aktu Ministarstva, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-333/24-8034/4 od 25.9.2024.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 1.10.2024.godine pod brojem 6585 izdaju se:

## TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novog objekta – hotela na lokaciji urbanističke parcele broj 1, zona "A", blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III" izmjene i dopune, 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 otvor na šahti na mjestu poklopca omogućava nesmetan silazak. 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 kота. 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.

## *Atmosferska kanalizacija*

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju 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 50m<sup>2</sup>.
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode 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. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.  
Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.  
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
2. Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
3. U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom (do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

### **c) Posebni dio**

#### *Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu*

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa DUP-om »Topolica III« - 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:

DOO "VIK" - Bar je u prethodnom periodu izdalo saglasnost na tehničku dokumentaciju Glavni projekat izgradnje hotela kategorije pet zvjezdica na urbanističkoj parceli UP 1 u zoni »A«, blok 1 u zahvatu DUP-a »Topolica III« izmjene i dopune.

Prilog:


- Situacija R 1:1000 – izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija.
- Saglasnost br.5354 od 3.9.2021.godine na Glavni projekat izgradnje hotela kategorije pet zvjezdica na urbanističkoj parceli UP 1 u zoni »A«, blok 1 u zahvatu DUP-a »Topolica III« izmjene i dopune, faza hidrotehnika.


PJ Razvoj i projektovanje:

Obradio:

  
.....  
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:



  
.....  
Alvin Tombarević







**LEGENDA**

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

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

POSTOJEĆE STANJE:

**KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODLOGA  
SA GRANICOM ZAHVATA**

NARUČILAC: Oznaka sjevera

**VLADA CRNE GORE**



OBRADIVAČ: Razmjera

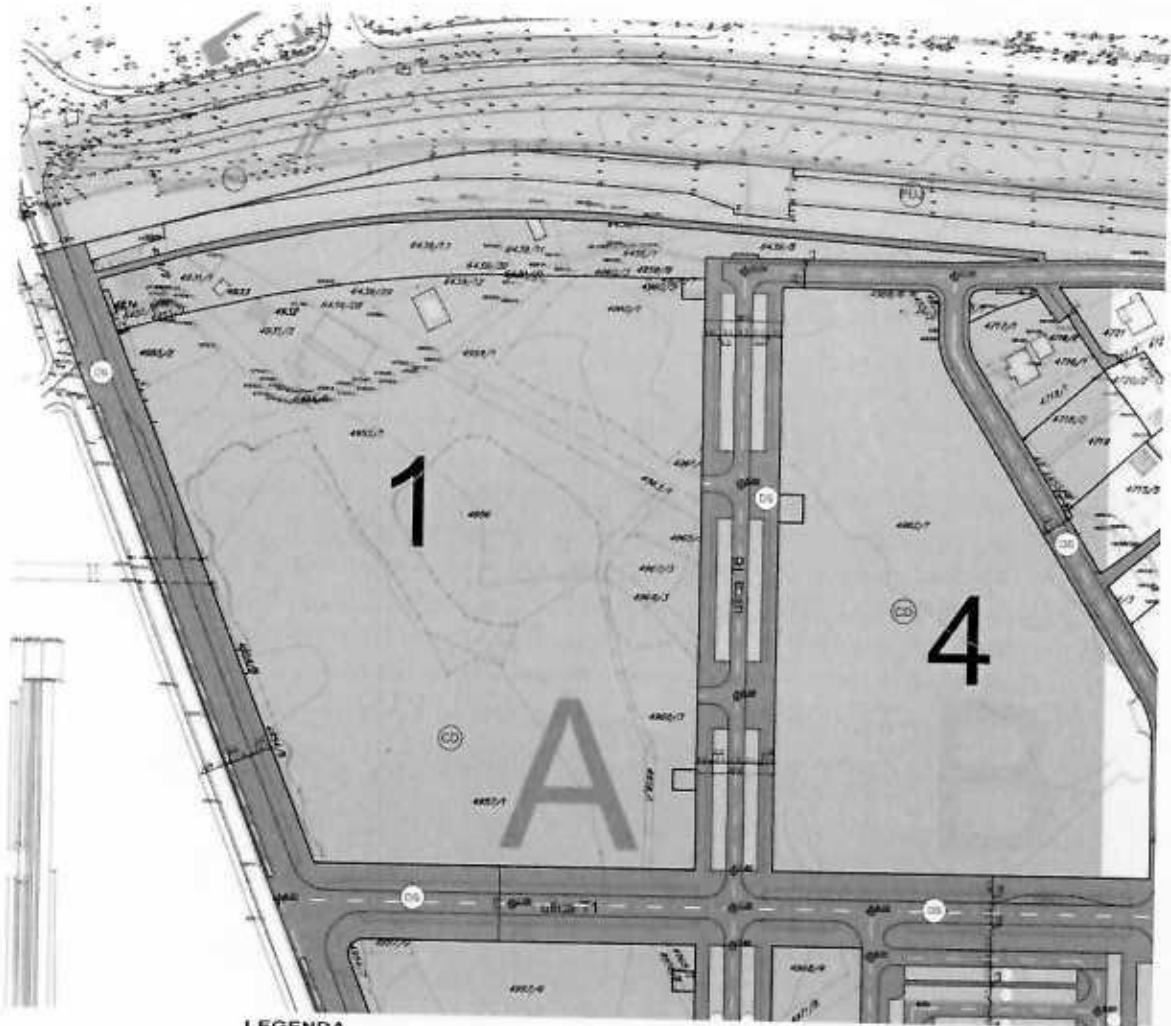
**R 1:1000**

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA**

Broj lista

**01**





**LEGENDA**

	Granica zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granice urbanističke parcele
	Površine za centralno djelatnosti
	Površine za stanovanje veće gustoće
	Površine za pešažno uređenje javne namjene
	Parking
	Površine drumskog saobraćaja



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

PLANIRANO STANJE:

PLAN OPŠTE NAMJENE POVRŠINA

NARUČILAC:  
VLADA CRNE GORE

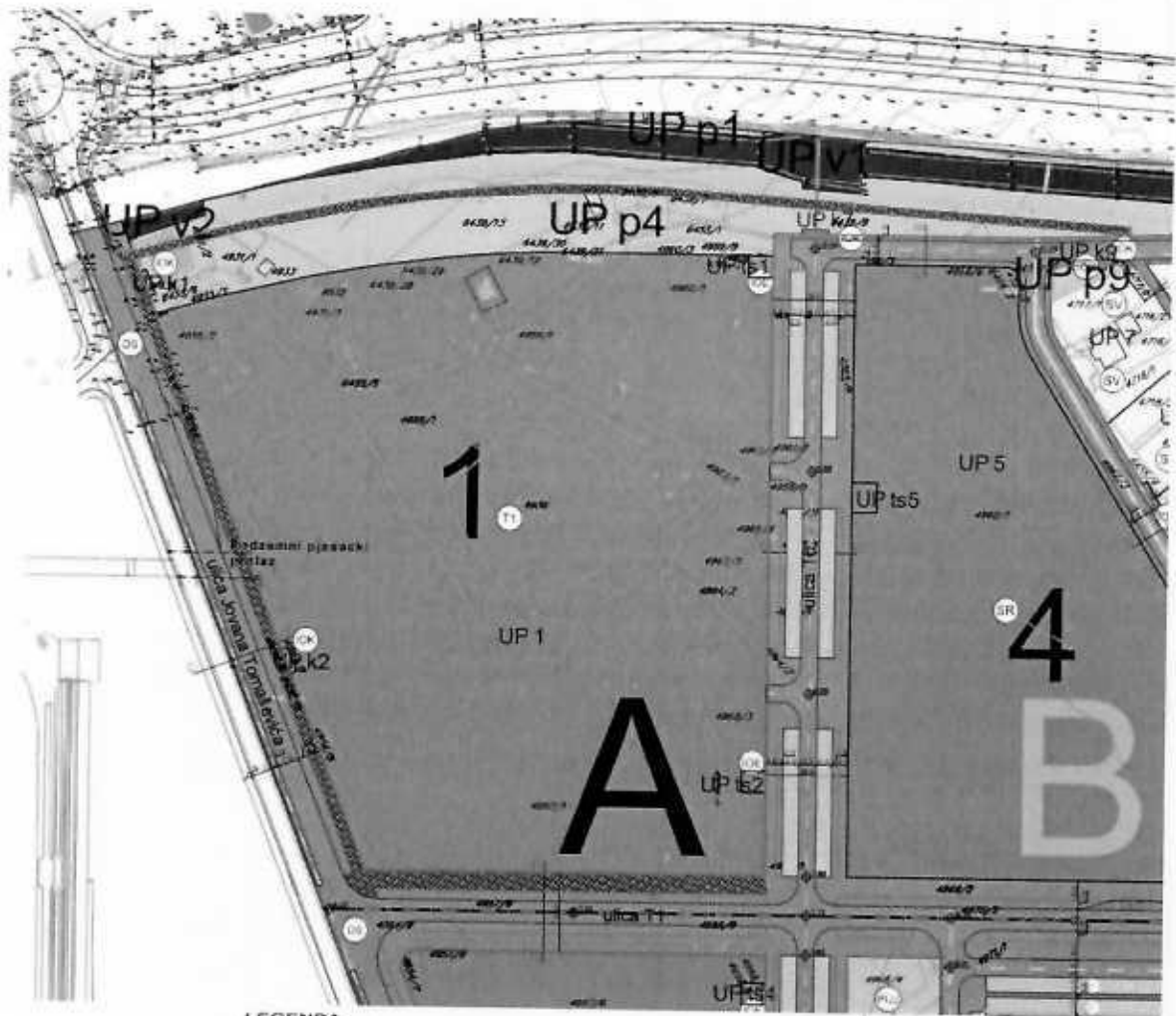
OBRADIVAČ:  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Razmjera  
R 1:1000  
Broj lista

**08**



**LEGENDA**

	Granica računata čemena i dopuna DUP-a		Granica urbanističke parcele
	Karakteristične tačke granice računata čemena i dopuna DUP-a		Granica urbanističke parcele
	Granica katastarske parcele		Urbanistička parcele pojedinačnog uređenja i izlaza
	Granica katastarske parcele		Urbanistička parcele komunalne infrastrukture
	Granica Zone A		Urbanistička parcele stambenih
	Oznaka Zone A		Urbanistička parcele poslovnih i uslužnih
	Granica Zone B		Parking
	Oznaka Zone B		Površine drinskog materijala
	Granica Zone C		Plošnice površine i orisa
	Oznaka Zone C		Površine sa turizmom i ugostiteljske usluge
	Granica Bloka		
	Oznaka Bloka		
	Površine kontrolnih sistematiki		
	Površine stanovanja veće gustine		
	Površine sa turizmom - noćni		
	Površine sa sport i rekreaciju		
	Površine javne namjene		
	Površinske vode		
	Objekti električnoenergetske infrastrukture		
	Objekti komunalne infrastrukture (kanalizacioni bunarovi)		

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

PLANIRANO STANJE

PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

MARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

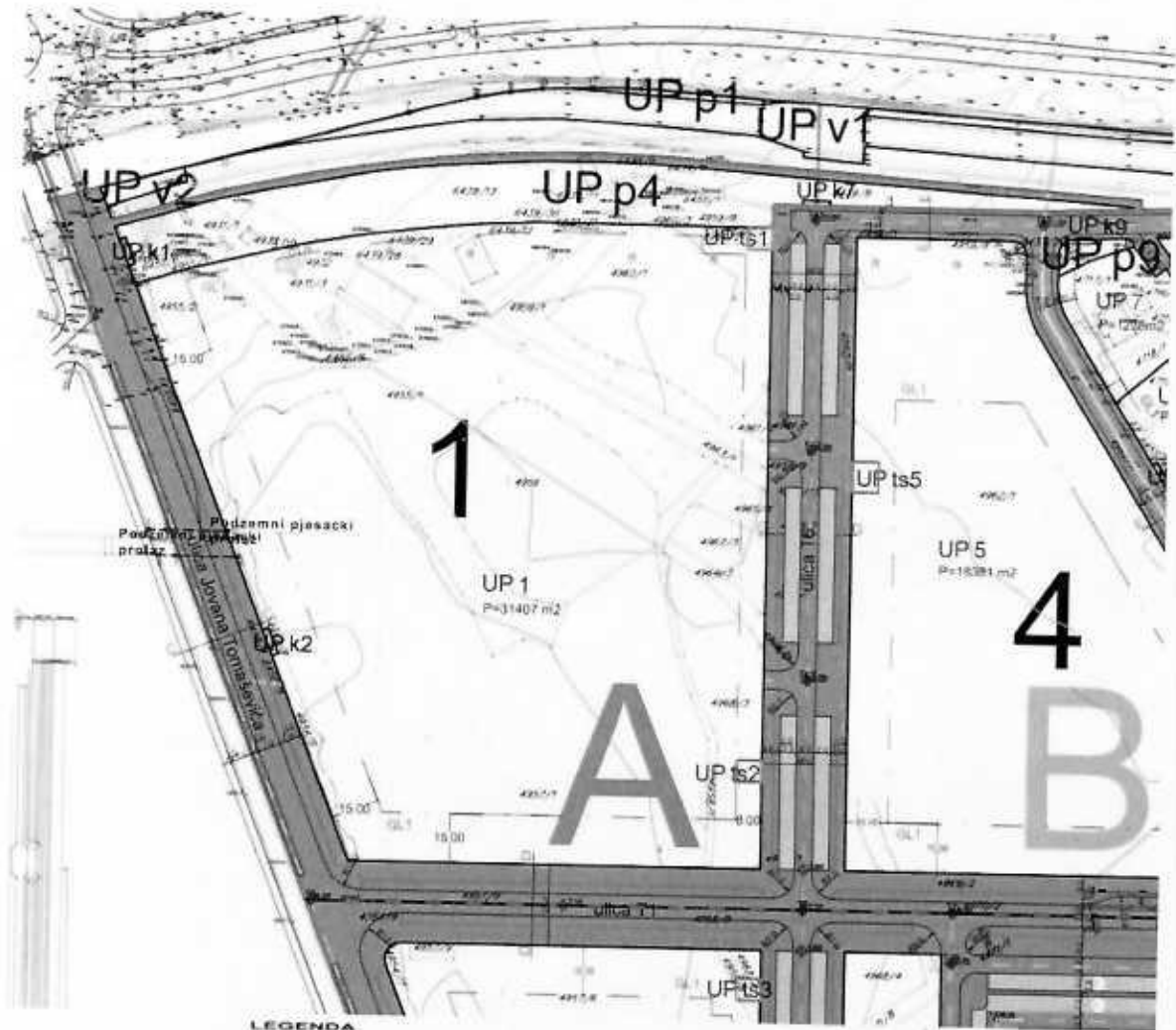
Oznaka sjevera



Razmjera  
R 1 : 1000  
Broj lista

08a





**LEGENDA**

	Granica zemlinskih parcela i dopuna OUP-a
	Karakteristične tačke granice zemlinskih parcela i dopuna OUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Zone D
	Oznaka Zone D
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površinska urbanistička parcela
	Gradsvećinska linija
	Urbanistička parcela posajadnog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela saobraćajnice
	Urbanistička parcela površinskih voda



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

PLANIRANO STANJE	
PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA	
MARUČILAC	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	K 1 : 1000
	Broj lista
	<b>09</b>

# ZONA A, BLOK 1

## UP1

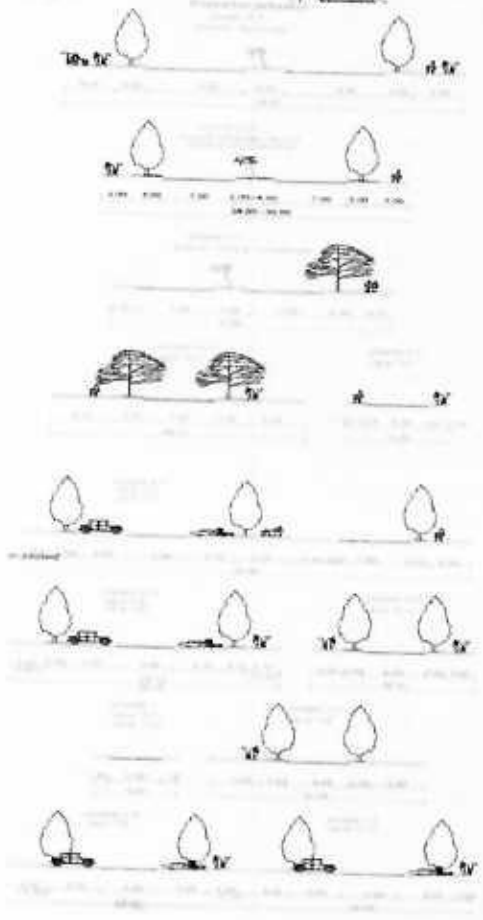
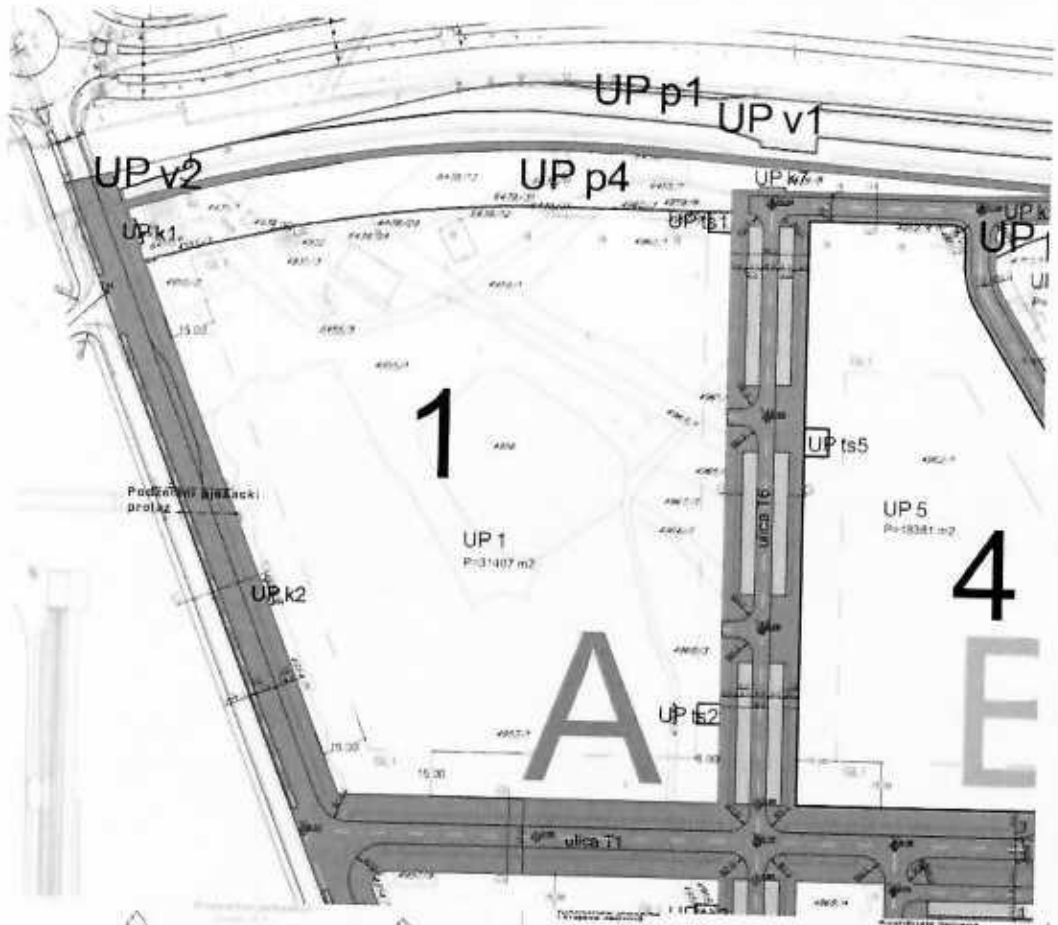
- 1 6590647.33 4663037.32
- 2 6590697.26 4663050.29
- 3 6590721.32 4663054.38
- 4 6590754.95 4663058.12
- 5 6590835.60 4663059.01
- 6 6590835.60 4663052.21
- 7 6590843.20 4663052.21
- 8 6590843.20 4662862.21
- 8' 6590843.20 4662888.76
- 8a 6590835.60 4662888.76
- 9 6590716.16 4662862.21
- 9' 6590843.20 4662895.56
- 9a 6590835.60 4662895.56
- 10 6590691.75 4662924.30
- 11 6590693.62 4662925.04
- 12 6590690.55 4662932.83
- 13 6590688.69 4662932.10

LEGENDA	
	Granica zahvata i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Gradovinna linija
	Urbanistička parcela pešačkog uređenja - zelenilo
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela stajališta
	Urbanistička parcela površinskih voda
	Karakteristične tačke urbanističkih parcela/ parcelne za pojedinačno uređenje



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

PLANIRANO STANJE	
PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA	
NARUČILAC: VLADA CRNE GORE	Oznaka sjevera 
OBRADIVAČ: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	Razmjera R 1:1000 Broj lista 09a



Tablica 1: Pregled sadnica

Redni broj	Ime sadnice	Visina (cm)	Širina (cm)	Ukupno brojeva	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...



LEGENDA

...	...
...	...
...	...
UP 1	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...



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

PLANIRANO STANJE	
SAOBRAĆAJ	
NARUČILAC: VLADA CRNE GORE	Oslovačka sjeverna
ODRAĐIVAČ: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	Razmjera N 1:1000 Broj lista 10



**LEGENDA PLANIRANOG STANJA:**

- — — — — ATMOSFERSKA PLANIRANA
- — — — — FEKALNA PLANIRANA
- — — — — VODOVOD PLANIRANI
- — — — — KANAL
- — — — — HIDRANT PLANIRANI

**LEGENDA POSTOJEĆEG STANJA:**

- — — — — ATMOSFERSKA POSTOJEĆA
- — — — — FEKALNA POSTOJEĆA
- — — — — VODOVOD POSTOJEĆI
- — — — — HIDRANT POSTOJEĆI

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

**LEGENDA**

Simbol	Opis
— — — — —	ATMOSFERSKA PLANIRANA
— — — — —	FEKALNA PLANIRANA
— — — — —	VODOVOD PLANIRANI
— — — — —	KANAL
— — — — —	HIDRANT PLANIRANI
— — — — —	ATMOSFERSKA POSTOJEĆA
— — — — —	FEKALNA POSTOJEĆA
— — — — —	VODOVOD POSTOJEĆI
— — — — —	HIDRANT POSTOJEĆI



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

PLANIRANO STANJE

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

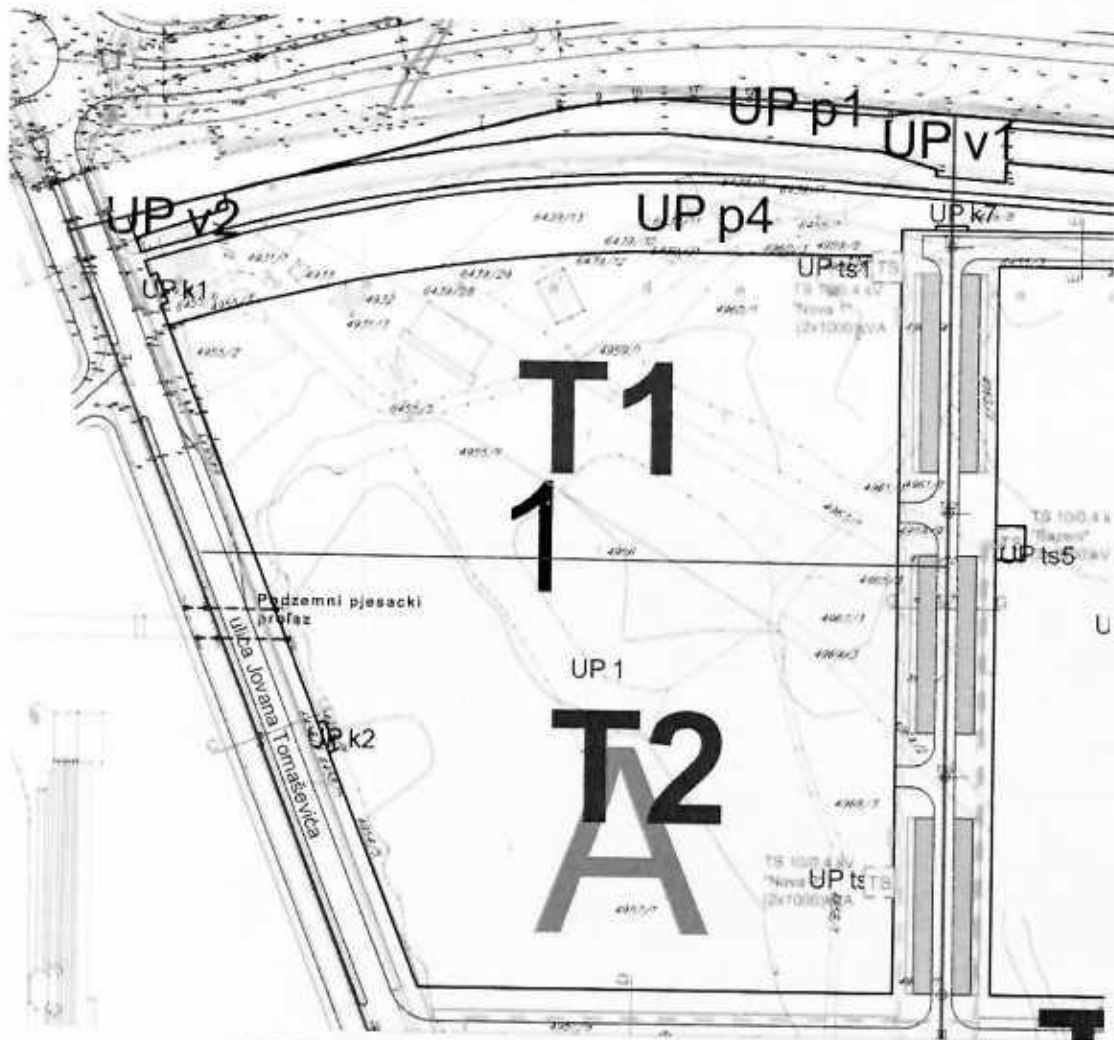
NARUČILAC:  
VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ:  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Razmjera  
1 : 1000  
Broj lista  
11



**LEGENDA**

	Granica zahvata zemlana i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata zemlana i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Granica Zone A
	Granica Zone B
	Granica Zone B
	Granica Zone C
	Granica Zone C
	Trafostanica postojeća
	Trafostanica planirana
	Kablovski vod 35kV postojeći
	Kablovski vod 10kV postojeći
	Kablovski vod 10kV planirani
	Kablovski vod 0.4 kV planirani
	Priljubljena mjera
	Granica trafostanice
	Oznaka postojećih kablova 10 kV



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

PLANIRANO STANJE

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

MARUČILAC

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



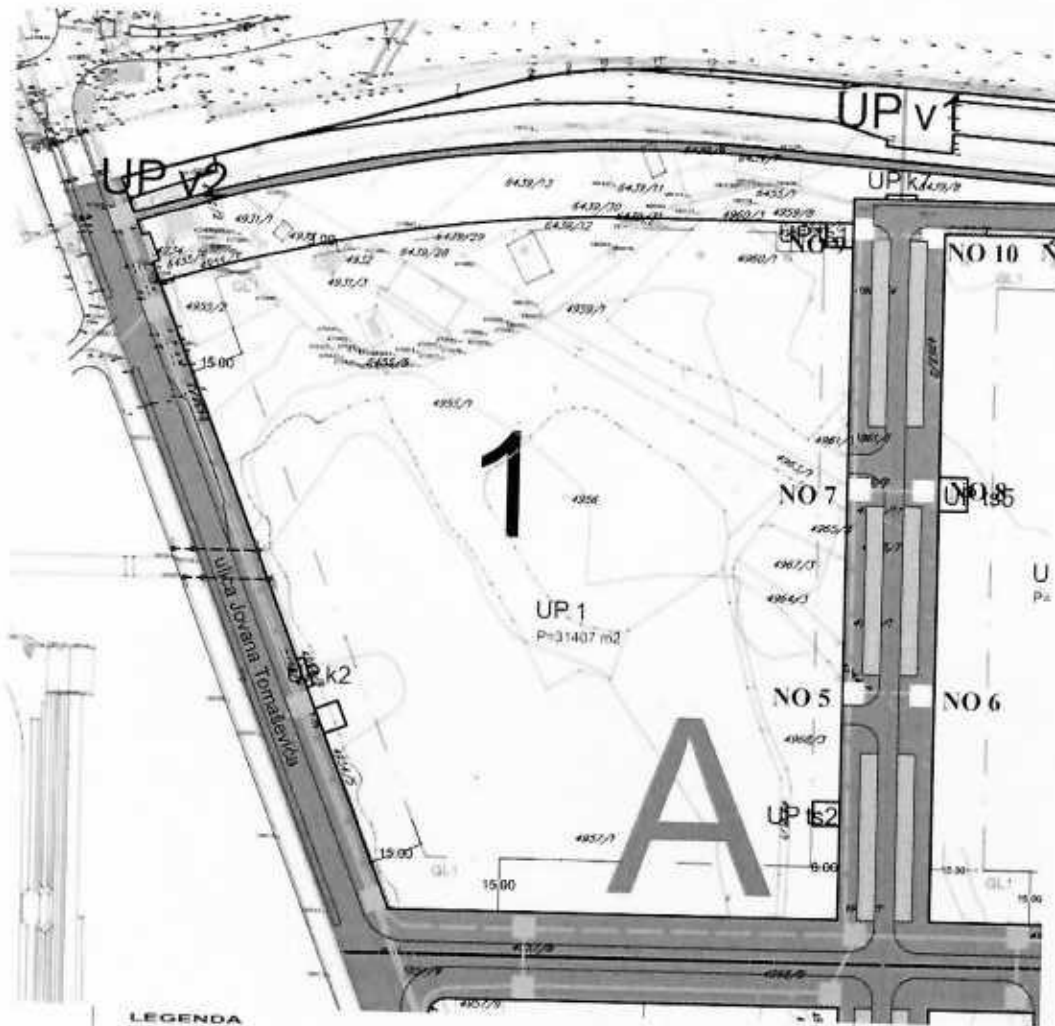
Skalnica

R 1:1000

Broj lista

12





**LEGENDA**

	Granica zahvata zemljišta i dopuna DUP-a
	Karakteristične tačke granice zahvata zemljišta i dopuna DUP-a
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Granica Zone A
	Oznaka Zone A
	Granica Zone B
	Oznaka Zone B
	Granica Zone C
	Oznaka Zone C
	Granica Bloka
	Oznaka Bloka
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Površina urbanističke parcele
	Gradsivinska linija
	Urbanistička parcela pozadnog uređanja - naselje
	Urbanistička parcela komunalne infrastrukture - kontejneri
	Urbanistička parcela trafostanica
	Urbanistička parcela površinskih voda



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

PLANIRANO STANJE:

**PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE  
INFRASTRUKTURE**

MARUČILAC:

**VLADA CRNE GORE**

OBRADIVAC:

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA**

Oznaka sjevera

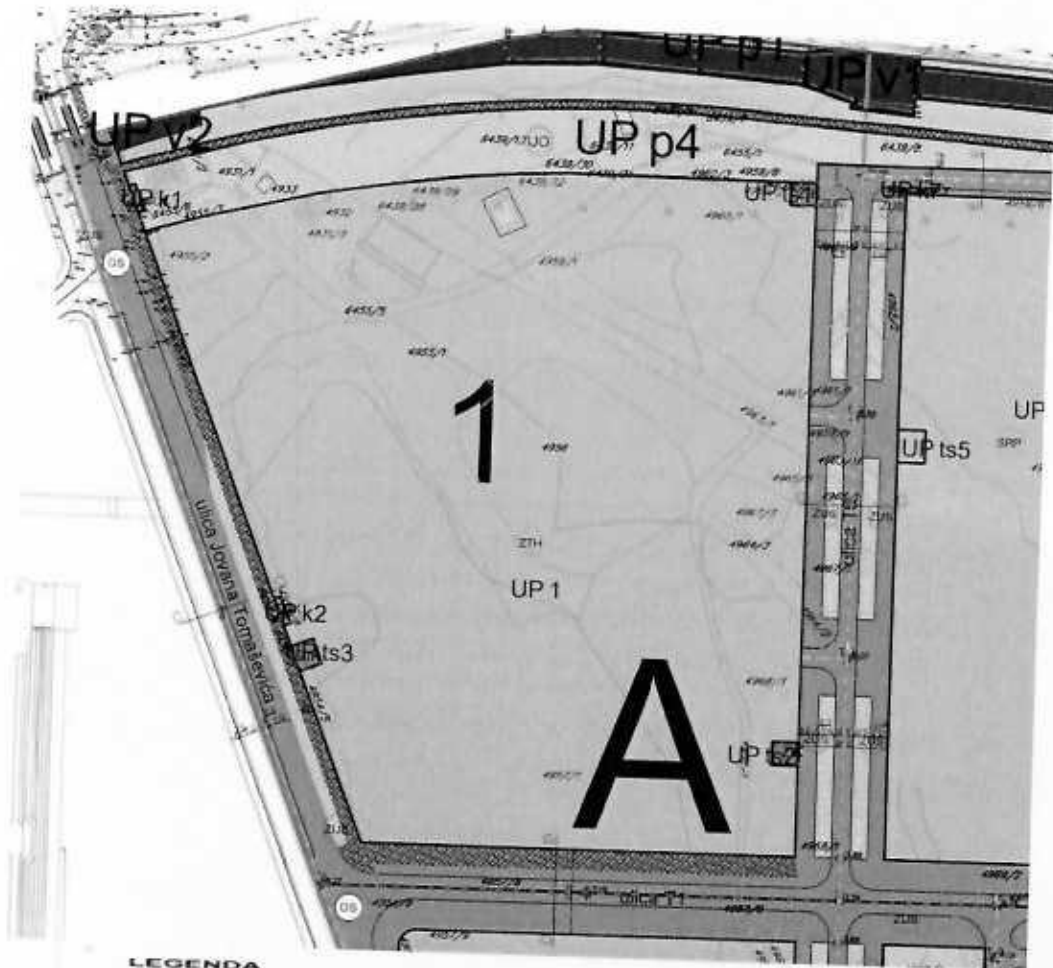


Razmjera

**1:1000**

Broj lista

**13**



**LEGENDA**

	Granica zahvata zemljana i dopuna GUP-ig		Marking
	Karakteristične tačke granice zahvata zemljana i dopuna GUP-ig		Površina drumskog saobraćaja
	Granica katastarske parcele		Pedestalska površina
	Granica katastarske parcele		Površina voza
	Granica Zone A		Pedestalska površina i prilaz
	Oznaka Zone A		
	Granica Zone B		
	Oznaka Zone B		
	Granica Zone C		
	Oznaka Zone C		
	Granica Zone D		
	Oznaka Zone D		
	Granica Bloka		
	Oznaka Bloka		

POVRŠINE ZA PEJZAŽNU ARCHITEKTURU (P4)  
 Oznake pejažne arhitekture prema normama P4.2

	Park
	Trgovište
	Trgovište stambeno
	Zelenilo na naseljenim mjestima
	Trgovište zelenilo

	Zelenilo pejažne arhitekture (norma P4.2)
	Zelenilo standardnih objekata i blokova
	Zelenilo na terasama (trgovište)
	Zelenilo modernih objekata
	Sportsko rekreativno zelenilo

	Oznake pejažne arhitekture objekata i blokova (P4.2)
	Zelenilo arhitekture



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

PLANIRANO STANJE:

PEJZAŽNA ARCHITEKTURA

MARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

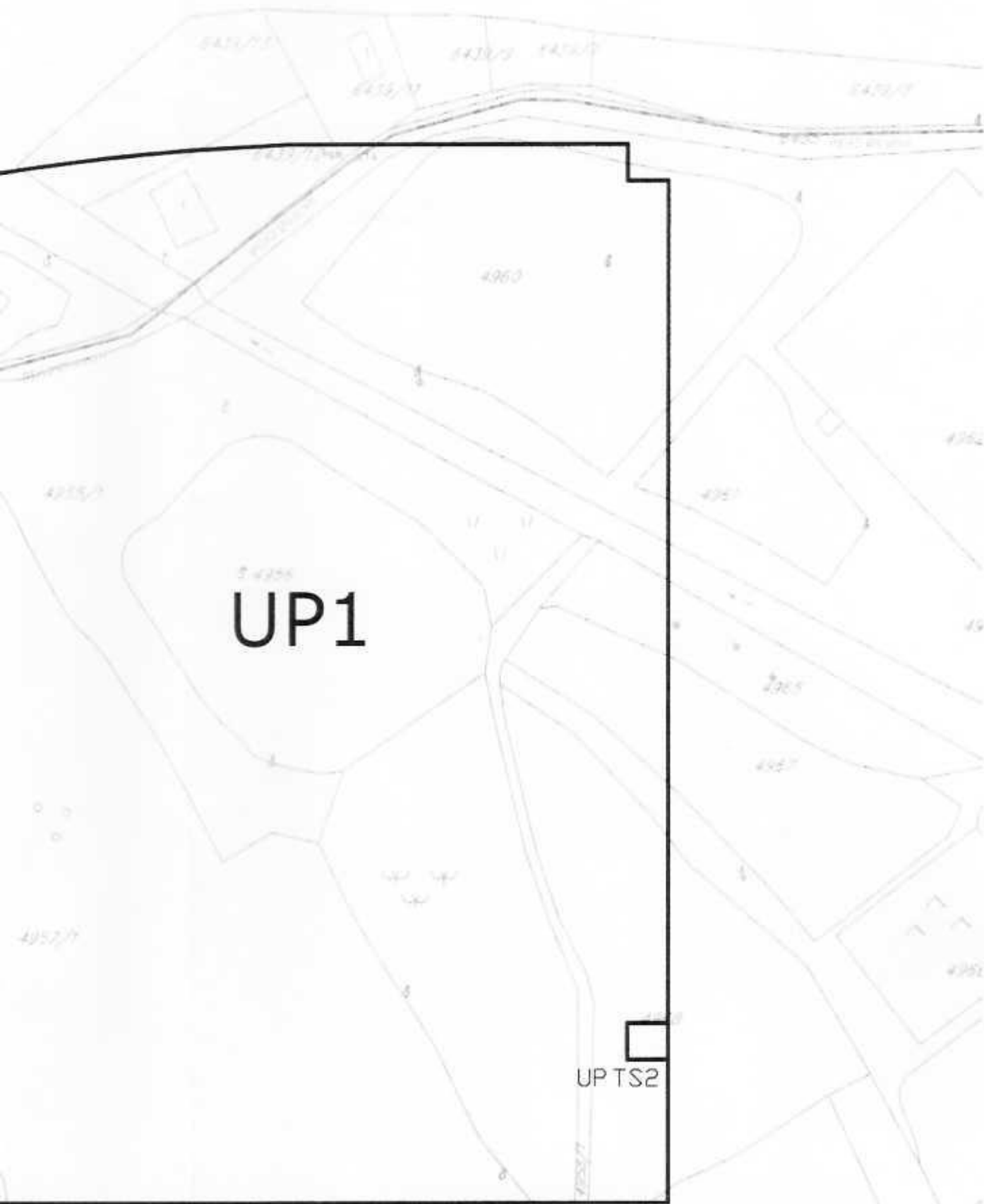
OSRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
 PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera

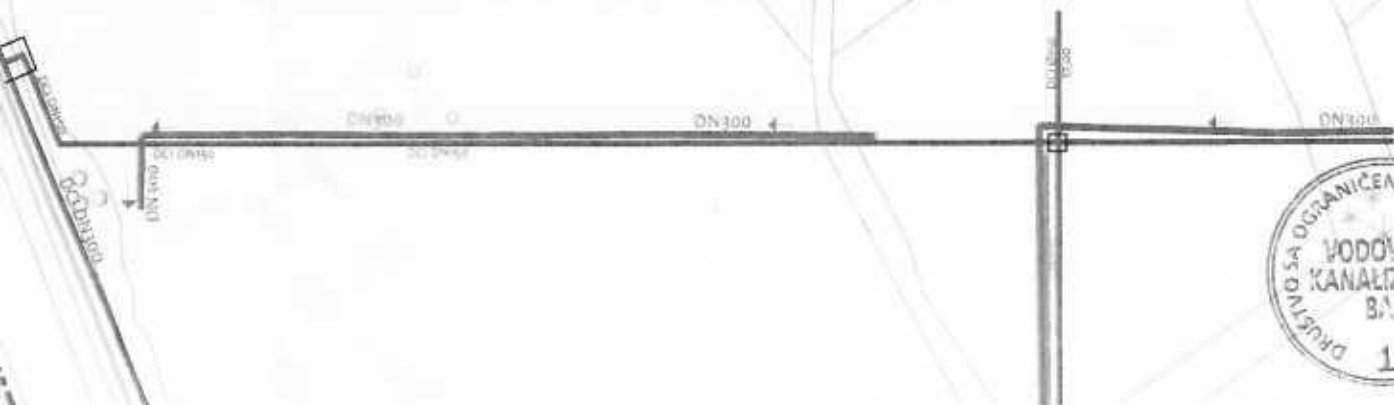


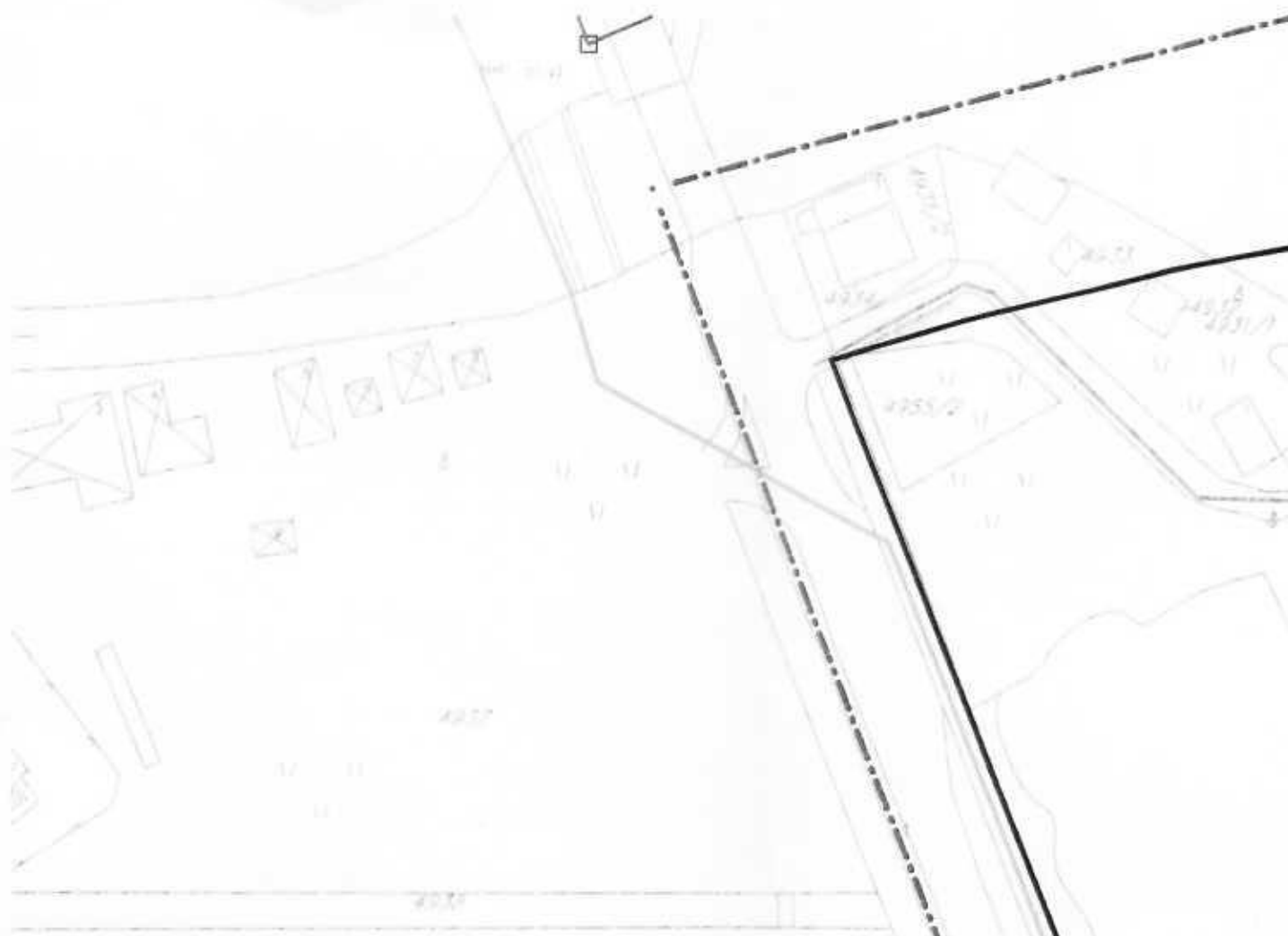
Razmjera  
 K 1:1000  
 Broj lista  
**14**



UP1





UP TS2





SITUACIJA R 1:1000

LEGENDA:

-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA (nije geodetski snimljena)
-  REGIONALNI VODOVOD
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

UP K2

4240