



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: 06-333/24-13727/7

25.12.2024.godine

„ČANJ INVESTMENT“ DOO

PODGORICA
ul. Oktoih 2, Donja Gorica

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/24-13727/7 od 25.12.2024.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Pješćine“ („Sl. list CG“, op. propisi br. 7/09), u opštini Bar.

**MINISTAR**
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,

U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

Saglasna:

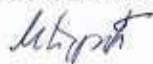
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-13727/7 Podgorica, 25.12.2024.godine	 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 „ČANJ INVESTMENT“ D.O.O. iz Podgorice, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Pješćine“ („Sl. list CG“, op. propisi br. 7/09), u opštini Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	„ČANJ INVESTMENT“ D.O.O. iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	PLAN Područje lokalnog planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Mišići, koje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem lokalnog centra Opštine. KATASTARSKA EVIDENCIJA Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bar: Prema listu nepokretnosti 533 – prepis, br. 102-919-41957/2024 od 03.12.2024.godine: - katastarska parcela broj 1308/3 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 1935 m², i na njoj nema objekata; - katastarska parcela broj 1311/2 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 113 m², i na njoj nema objekata; Prema listu nepokretnosti 1528 –prepis, br. 102-919-36247/2024 od 16.10.2024.godine i listu nepokretnosti 1528 –izvod, br. 102-919-41956/2024 od 03.12.2024.godine : - katastarska parcela broj 1304/3 KO Mišići predstavlja neplodno zemljište, površine 83 m², i na njoj nema objekata; - katastarska parcela broj 1304/5 KO Mišići predstavlja neplodno zemljište, površine 157 m², i na njoj nema objekata;	

- katastarska parcela broj 1308/2 KO Mišići predstavlja neplodno zemljište, površine 2392 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 273–izvod, br. 102-919-41975/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1305/2 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 240 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2431–prepis, br. 102-919-41958/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1309 KO Mišići predstavlja prirodno neplodno zemljište, površine 448 m², i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1310 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 1888 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2073–prepis, br. 102-919-41970/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1319/3 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 30 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1354–prepis, br. 102-919-41965/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1316 KO Mišići predstavlja pašnjak 5.klase, površine 153 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1560–prepis, br. 102-919-41948/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1300 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 1042 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2997–prepis, br. 102-919-41952/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1306/2 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 1448 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1427–izvod, br. 102-919-41969/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1319/2 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 102 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1377–prepis, br. 102-919-41964/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1315 KO Mišići predstavlja pašnjak 4.klase, površine 350 m², i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2264–prepis, br. 102-919-41968/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1317 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 899 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2427–izvod, br. 102-919-41950/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1306/1 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 1253 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2446–prepis, br. 102-919-41949/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1301/2 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 889 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2801–prepis, br. 102-919-36224/2024 od 16.10.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1312/1 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 5873 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1318/1 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 4055 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1318/2 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 110 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1319/1 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 11683 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1363–prepis, br. 102-919-41961/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1313 KO Mišići predstavlja šume 5.klase, površine 300 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 1709–prepis, br. 102-919-41972/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1305/1 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 1764 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1305/3 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 77 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1305/4 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 650 m2, i na njoj nema objekata.

Prema listu nepokretnosti 2287–prepis, br. 102-919-41955/2024 od 03.12.2024.godine:

- katastarska parcela broj 1307 KO Mišići predstavlja prirodno neplodno zemljište, površine 614 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1308/1 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 4935 m2, i na njoj nema objekata;

- katastarska parcela broj 1311/1 KO Mišići predstavlja šume 5. klase, površine 27989 m2, i na njoj nema objekata.

	Prema listu nepokretnosti 1511–prepis, br. 102-919-36219/2024 od 16.10.2024.godine: - katastarska parcela broj 1314KO Mišići predstavlja pašnjak 4. klase, površine 335 m²; - katastarska parcela broj 1305/3 KO Mišići predstavlja šume 4. klase, površine 77 m², i na njoj nema objekata; - objekat br.1, zgrada za odmor, površine 15 m², spratnosti P. Prema listu nepokretnosti 2430–prepis, br. 102-919-41947/2024 od 03.12.2024.godine: - katastarska parcela broj 1299 KO Mišići predstavlja šume 4.klase, površine 686 m², i na njoj nema objekata. Kopija plana br. 917-dj-2708/2024 od 03.12.2024.g. Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeći objekat, radi izgradnje novih objekata. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 03 - Namjena površina: urbanističke parcele UP 1 i UP2 su namjene turističko naselje sa apartmanima i vilama (mogući hotel) i centralnim objektom – kondo hotel. Namjena prostora zone zahvata Lokalne studije, zadata smjernicama GUP-a je turistički kompleks. Cijela zona turističkog kompleksa definisana je kao dvije urbanističke parcele u okviru kojih su planirane različite namjene: Kondo hotel, hotel, turističko naselje sa vilama i apartmanima 52.407m² Pješačke površine 1.786 m² Površine sporta i rekreacije 3.727 m² Saobraćajne površine (saobraćajnice, trotoari, parkinzi) 18.357 m² Zelene površine – prirodan predio 5.507 m² U zonama turističkih sadržaja, sadržaja sporta i rekreacije, kao i na saobraćajnim površinama, planiraće se zelene površine i linearno zelenilo saglasno smjernicama datim kroz plan Pejzažne arhitekture.

7.2.	Pravila parcelacije
	UP 1 sastoji se od katastarskih parcela br. 1299, 1300, 1301/2, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2, 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/1, 1318/2, 1319/1, 1319/2, 1305/3, 1305/1, 1305/4, 1305/2, 1304/5 i 1304/3 KO Mišići. UP 2 sastoji se od katastarskih parcela br. 1306/1 i 1306/2 KO Mišići. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Čitav prostor zahvaćen ovim planom obuhvaćen je sa dvije urbanističke parcele. Osnov za parcelaciju prostora je urbanističko rješenje turističkog kompleksa, sa centralnim sadržajima kondo hotela I, zavisno od potreba Investitora, mogućnošću planiranja sadržaja malih hotela, turističkog naselja sa vilama i apartmanima, kao i sa potrebnim pratećim sadržajima. Na urbanističkoj parceli 1 objekti su planirani na 13 lokacija, koje se, u zavisnosti od zahtjeva Investitora mogu realizovati pojedinačno ili kao cjeline (kondo hotel, hotel, turističko naselje, turističke vile ili apartmani sa pratećim sadržajima). Glavni kolski prilaz urbanističkoj parceli predviđen je sa saobraćajnice planirane GUP-om Bara, dok se pristupacnost pojedinim lokacijama obezbjeđuje preko saobraćajnica u okviru urbanističke parcele ili preko saobraćajnice koja je planirana u zahvatu Studije lokacije Čanj I. Za objekte na urbanističkoj parceli 2 glavni kolski prilaz objektu planiran je sa saobraćajnice koja je planirana u zahvatu Studije lokacije Čanj I. Parkiranje vozila predviđeno je na lokaciji, u garaži ispod planiranih objekata. Koordinate tačaka urbanističke parcele:

UP 1		
br.	x	y
1	6583458,61	4668566,79
2	6583531,48	4668555,85
3	6583582,87	4668527,79
4	6583634,39	4668530,20
5	6583678,15	4668558,72
6	6583714,08	4668632,92
7	6583718,76	4668660,59
8	6583727,51	4668669,23
9	6583717,26	4668679,36
10	6583694,65	4668693,68
11	6583705,75	4668700,25
12	6583695,11	4668711,76
13	6583677,26	4668746,04
14	6583657,65	4668757,67
15	6583656,13	4668777,59
16	6583668,78	4668808,94
17	6583656,32	4668858,47
18	6583648,63	4668872,15
19	6583641,20	4668908,08
20	6583644,79	4668933,29
21	6583650,40	4668954,10
22	6583651,66	4668968,29
23	6583653,95	4668988,66
24	6583646,66	4668997,91
25	6583633,81	4669014,24
26	6583628,67	4669001,24
27	6583624,13	4668992,18
28	6583612,22	4668975,13
29	6583605,27	4668962,94
30	6583592,40	4668923,66
31	6583585,52	4668905,04
32	6583585,69	4668888,05
33	6583577,82	4668881,76

UP 2		
br.	x	y
55	6583409,57	4668741,78
56	6583414,17	4668724,23
57	6583409,56	4668706,61
58	6583420,06	4668682,79
59	6583422,85	4668677,62
60	6583427,08	4668670,41
61	6583431,37	4668664,51
67	6583429,06	4668661,36
68	6583438,01	4668667,63
69	6583450,31	4668682,62
70	6583466,55	4668696,77
71	6583452,87	4668723,70
72	6583430,92	4668738,29
73	6583413,25	4668744,24

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

1. Regulaciona linija

Prostornu cjelinu čine planirani turistički objekti, u zonama ovičenim saobraćajnicama.

Sve saobraćajnice unutar prostora zahvata plana prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovina raskrsnica. Na bazi osovina navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru. Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na regulacionu liniju i osovina saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

2. Građevinska linija

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata čine apsolutne kote date na raskrsnicama saobraćajnica. U grafičkim prilogima plana

prikazani su maksimalni vertikalni gabariti planiranih objekata. Planirana spratnost objekata određena je na osnovu preliminarog geomehaničkog elaborata urađenog od strane preduzeća GEOPROJEKT iz Podgorice, kojim je teren u zahvatu predmetnog Plana određen kao stabilan i uslovno stabilan.

Stvarni gabariti planiranih objekata određiće se tokom izrade projektne dokumentacije, tj rasporeda dozvoljenih kapaciteta u okviru pojedinih lokacija i sadržaja.

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu Plana Nivelacija, regulacija i sprtnost objekata.

Predložene spratnosti objekta turističkih apartmana (u okviru manjih hotela ili turističkih naselja) su do P+6, objekata turističkih vila do P+3. Na određenoj spratnosti objekata jedan nivo racuna se u prosjecnoj vrijednosti 3m.

Spratnost glavnog objekta kondo hotela, na lokaciji "a", kao i "repernog" objekta na lokaciji "l" je do P+12.

Za ove lokacije, "a" i "l", ostavlja se mogućnost planiranja i veće spratnosti objekata, koja će se odbiti od strane nadležne službe na osnovu urađenih idejnih rješenja planiranih objekata.

Maximalna spratnost objekata u zoni sportskih terena, za dio objekata pratećih sadržaja je P+3.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na uskladenost sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Definisanim koeficijentima se određuje maksimalna zauzetost i iskorišćenost urbanističke parcele. Dozvoljava se, kod konkretnih predloga, da kapaciteti planiranih objekata budu i manji.

Opšti uslovi za izgradnju

- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- 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 geomehničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom dalje projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom da lokacija predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- u slučaju izražene nagutosti terena ispod definisanog prizemlja može se planirati više suterenskih etaža;
- arhitektonski volumen objekata pazljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja;
- za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- u cilju dobijanja ravnoteže građevinskih struktura i homogene slike naselja obavezna je izrada idejnog arhitektonskog rješenja objekata za kompletnu

urbanisticku parcelu; u Idejnom rješenju će se, saglasno odluci Investitora, definisati moguća fazna izgradnja planiranih objekata;

- prilikom projektovanja saobraćajnog karaka A, u dijelu koji se proteže zapadnom granicom urbanističke parcele, planirati potporne zidove pored puta, kako bi se izbjegle moguće potrebne intervencije na terenu van zahvata Plana.

Pregled ostvarenih kapaciteta

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do 147.700 m² bruto građevinske površine. Planom su definisane površine za izgradnju planiranih kapaciteta.

U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata obračunava se površina nadzemnih etaža.

Maksimalan broj planiranih smještajnih jedinica iznosi 960.

U okviru zahvata plana planirane su 2 urbanističke parcele.

UP1

P parcele 79.370 m²

Max. površina pod objektom 39.685 m²

Max. bruto građevinska površina planiranih objekata 142.840 m²

Max. spratnost objekata P+3, P+6, P+12

Max. broj smještajnih jedinica 928

UP2

P parcele 2.700 m²

Max. površina pod objektom 1.350 m²

Max. bruto građevinska površina planiranih objekata 4.860 m²

Max. spratnost objekata P+6

Max. broj smještajnih jedinica 32

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru lokacije Pješćine

površina zahvata plana 82.059 m²

max. površina pod objektom 41.030 m²

max. bruto građevinska površina planiranih objekata 47.700 m²

max. broj smještajnih jedinica 960

PP / PZ (index zauzetosti urbanističke parcele) 0.5

PR / PZ (index iskorišćenosti urbanističke parcele) 1.8

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Klimatske karakteristike Klima planskog i šireg područja (opštine Bar) definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vijenca čija se visina kreće od 800 mnv do 1959 mnv (Rumija). Teritorija barske opštine zahvata prostor između 41°51'48" i 42°18'36" severne geografske širine sa otvorenošću za maritmne uticaje sa zapada i kontinentalne sa istoka i sjeveroistoka. Ovakav položaj uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu odnosno sredozemnu klimu. Temperature vazduha Srednja godišnja temperatura za opštinu Bar nije ista na cijeloj teritoriji, već se kreće od 16°C (na 1 mnv) kraj morske obale, do 8°C na visinama od preko 1200 mnv. Posmatrano na širem području najtopliji su najniži djelovi teritorije pored Jadranskog mora i obale Skadarskog jezera, a zatim temperatura neravnomjerno opada sa porastom nadmorske visine. Na osnovu toga, srednju godišnju temperaturu od 14°C imaju tereni između 300 i 400 mnv, od 12°C tereni između 600 i 700 mnv i od 10°C tereni oko 1000 mnv. Analizirajući srednje mjesečne temperature vazduha tokom godine, dolazi se do sledećih zaključaka: u priobalnim (Jadransko more i Skadarsko jezero) djelovima Opštine, period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 5°C traje cele godine, sa temperaturom od 10°C oko 260 dana, a od 15°C oko 180 dana; sa povećanjem visine smanjuju se ovi periodi; Kada se uzmu u obzir dani sa temperaturom vazduha od 25°C ili višom, ljetnji period traje od oko 100–120 dana. Najveći broj letnjih dana javlja se u priobalnom dijelu Krajine i u najvećem dijelu Crmnice – Virpazar). Oko 100–120 letnjih dana javlja se u primorskom dijelu Opštine do visine od 300–400 m i u Krajini do 500–600 m. Ovako topli dani mogu se javiti i na najvišim djelovima Rumije, ali u prosjeku, ne više od 20 dana. Vlažnost vazduha i oblačnost Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrednost do oko 70% u uskom priobalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore) i u zoni nižih delova Krajine (do oko 400 metara apsolutne visine). Padavine U prosjeku godišnje se u primorskom dijelu Opštine do oko 200 metara apsolutne visine izlučuje do oko 1400 do 1500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gde se izlučuju najmanje količine padavina u okviru opštine Bar. Sa povećanjem visine povećavaju se i količine padavina, tako da se 1500 do 1750 mm padavina izlučuje iznad priobalja Jadranskog mora na visinama od oko 200 do 600 metara apsolutne visine, uključujući i južne delova Opštine i naselja Kunje, Mala i Velja Gorana, Velje Selo. Od 1750 do 2000 mm padavina izlučuje se u primorskom dijelu Opštine na visinama između 600 i 800 mnv. Osunčanost i oblačnost Nalazeći se na krajnjim južnim djelovima jadranskog primorja neposredno uz more, barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije. Na insolaciju utiče i postojeci režim oblačnosti na teritoriji Opštine i reljef širih prostora Crne Gore. Planinski vijenac Velja Trojice – Vrsuta – Rumija – Međurečka planina, najvećim

delom viši je od 1000 m; znači da su vazдушna strujanja iznad ovih visina neometana prirodnim preprekama, što za posledicu ima manju oblačnost a veću osunčanost. Prosječna godišnja oblačnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,5. Najveća oblačnost je u toku zime, a nešto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proljeća, a najmanja ljeti, odnosno od početka jula do kraja septembra.

Vjetrovitost

Dinamična cirkulacija vazдушnih masa jasno se ogleda u pojavi niza vjetrova u pomorskom dijelu Opštine i Skadarskom basenu.

U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera. Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu.

Ocjena klimatskih uslova Osnovne odlike mediteranske klime su blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su više od 15°C. Ovo primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta, primi oko 7 miliona kilovat časova, što je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih činilaca omogućava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura.

Iženjersko geološke karakteristike

Prema inženjersko–geološkim karakteristikama stijene koje grade teren planskog područja, mogu se podeliti u pet inženjersko–geoloških grupa: vezane stijene, poluvezane stijene, poluvezane do nevezane stijene, nevezane stijene i antropogene naslage (vještačke).

Stabilnost terena

U okviru inženjersko–geoloških i seizmogeoloških istraživanja za potrebe izrade GUP–a Bara izdvojene su tri osnovne kategorije terena: stabilni tereni, uslovno stabilni tereni i nestabilni tereni, čije je kartiranje izvršeno na Karti stabilnosti terena. U kategoriju STABILNIH TERENA uvršteni su oni tereni na kojima destruktivno delovanje egzogenih ili endogenih sila nije dovelo do takvih deformacija koje bi poremetile stabilnost terena. Za ove terene je značajno i to da promjene prirodnih faktora i ljudska djelatnost ne mogu poremetiti stabilnost terena, izuzev pri usjecima u stabilnim fliševima, kada se ne vodi računa o zaleganju slojeva, hidrogeološkim prilikama, klimi, seizmičkoj aktivnosti i slično. U stabilne terene na istraživanom području spadaju različiti dijelovi teritorije, po litološkom sastavu i po morfometrijskim osobinama.

USLOVNO STABILNI TERENI obuhvataju one koji su u prirodnim uslovima (sadašnjim) stabilni, ali koji povećim promenama prirodnih činilaca ili kod izvođenja inženjerskih radova (useka, temelja, nasipa i sl) mogu postati nestabilni. Kategoriju NESTABILNIH TERENA čine nestabilni i izrazito nestabilni tereni. Nestabilni tereni su tereni nestabilni u prirodnim uslovima u kojima izvođenje građevinskih radova intenzivira destruktivne inženjersko–geološke i druge procese (spiranje, klizanje i slično) i terene obično sa brojnim fosilnim klizištima, koji su, za sada, u prividnoj ravnoteži tj. uslovno stabilni ali kod kojih i manji građevinski zahvati ili promjene prirodnih uslova obično prouzrokuju brojne manje ili veće nestabilnosti.

Nosivost terena

Nosivost terena izgrađenih iz poluvezanih stijena, među kojima su i breče, je vrlo različita. Najveću nosivost imaju tereni izgrađeni iz breča (nosivost čvrstih stijena, obično preko 30 MPa) i zbijenih drobina, a najmanju tereni na padinama pokriveni glinovitom flišnom raspadinom. Nosivost flišne raspadne na padinama manja je od nosivosti proluvialne, glinovite drobine u perifernim djelovima Barskog polja gde iznosi 75–250 kPa.

Seizmička povredljivost i seizmički rizik

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, doiazi se do sledećih konstatacija: a) Tereni sa najvećim opasnosti od pojave jačih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumlje, Lisinja i Sutormana, od Šušnja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je, istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Celo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog intenziteta i b) viši dijelovi barske Opštine (planinski venci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jačine do oko 8° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmičke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posledice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cele opštine Bar.

Seizmička mikrorejonizacija planskog područja

Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejonizacije izdvojeno više seizmičkih zona i podzona u okviru VIII–og i IX–og stepena seizmičkog intenziteta MKS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,04$ do $k_s=0,14$. Područja sa oznakama 8a n, 8b n, 8c n 9a n, 9b n, 9c n i Dn predstavljaju podzone odgovarajućih zona u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. To su uslovno stabilni i nestabilni tereni. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti (analize stabilnosti) terena i eventualnih sanacionih mera. Vrijednosti očekivanih maksimalnih ubrzanja tla kreću se u intervalu $a(\max)g=0,14–0,28$, a vrijednosti koeficijentia seizmičkog intenziteta odgovaraju $k_s=0,07–0,14$, za povratni period od 50 godina koji je uzet kao merodavan za projektovanje uobičajenih konstruktivnih sistema. U okviru proučavanog prostora utvrđene su zone različite seizmičke stabilnosti:

- Zone definisane kao nestabilne na dinamička dejstva izazvana zemljotresima su nepovoljne zone koje se isključuju iz planiranja izgradnje uobičajenih građevinskih objekata. Oblici nestabilnosti u okviru ovih zona koji se mogu očekivati pri zemljotresima, su pojave neslabilnosti, kao, na primjer, na rastresitim nekoherentnim pjeskovima.
- Zone u okviru kojih pojave dinamičke nestabilnosti u pojedinim njegovim djelovima nisu isključene. Ovo su zone u kojima se, u principu, mogu planirati uobičajeni građevinski objekti. Međutim, arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje uslovljava se prethodnim odgovarajućim detaljnim istraživanjima pojedinih lokacija kojima treba bliže definisati mogućnosti i uslove izgradnje. Oblici nestabilnosti u okviru ovih zona koji se mogu očekivati prilikom zemljotresa su parcijalne površinske nestabilnosti rastresitih nekoherentnih slojeva.
- Zone koje se označavaju kao dinamički stabilne. Ovo su tereni koje treba planski angažovati za razvoj grada Bara. Potrebe planskog angažovanja se ovdje

	naglašavaju, s obzirom na to da dinamički stabilni tereni imaju ograničenu površinu koju treba što je moguće racionalnije koristiti. 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. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). - Akt ovog ministarstva br. 06-333/24-13727/9 od 03.12.2024.godine Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Unapredjenje životne sredine ▪ u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije; ▪ predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; ▪ kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; ▪ drvoredima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; ▪ inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom; ▪ predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura; ▪ suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti;

	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 Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-4424/2 od 12.12.2024. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina. Funkcija zelenila na području DUP-a je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora. Ukupna površina pod zelenilom, bez linearnog zelenila u zahvatu plana je min 26.358 m², što čini 32.12% od površine zahvata DUP-a koja iznosi 82.070 m². Opšte smjernice za uređenje zelenih površina: • usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina; • maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja; • U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu maslinjaka na tradicionalan način, i sl. • Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi. • Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti. • Prirodna obala se treba očuvati bez značajnih izmjena obalne linije, nasipanje i otkopavanje obale treba ograničiti na nužne zahvate i provoditi racionalno i kontrolisano. • Od izgradnje se štite panoramski vrijedne vizure. • Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura; • Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima; • Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila: Zelene površine ograničenog korišćenja • Linearno zelenilo • Parterno zelenilo

- Zelenilo turističkog kompleksa (hotel, vile, apartmani)
- Zelenilo sporta i rekreacije

Linearno zelenilo

Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se primjenjuju. Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko plaža i obala mora. Linearnim zelenilom duž obale se grupacije ili pojedinačna stabla lociraju paralelno obalnoj liniji, pri čemu se formira lepeza perspektiva, koje se sagledavaju sa vidikovca na grebenu obale ili drugog istaknutog mjesta uz vodenu površinu. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnicazelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko).Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x70 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

U uslovima ovakvog prostora, drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda – zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje unutar zahvata plana. Bonifikacija povoljnih uticaja kojima oni ostvaruju značajne biološke funkcije u prostoru dolazi do punog izražaja. Bogatsvo zelene mase bitno doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova (obnova kiseonika, povećanje vlažnosti, smanjenje temperaturnih ekstrema, povoljna strujanja vazduha). Linearno zelenilo je neophodan element parkinga uz vile (turizam). Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad osnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozeljenjavanje i biološku revitalizaciju ovog prostora dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da upotrijebljeni dendrološki materijal ima licencu o otpornosti na posolicu.

Parterno zelenilo

Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama korišćenja kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i

trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

Zelenilo turističkog kompleksa – hoteli, apartmani i vile

Zelenilo turističkog kompleksa je jedna od najvažnijih kategorija sistema zelenila, značajan i kao mjesto odmora i neophodan element prirode. U zahvatu DUP-a, ova kategorija se prostire na dvije urbanističke parcele. UP 1 je površine 79.370 m² od čega je pod objektima 39.685 m², a zelenilo se planira na min. 60% ove površine), UP 2 je površine 2.700 m² a max. površina pod objektom 1.350 m², dok se zelenilo planira na min 70 % slobodne površine. Posebna vrijednost ove zelene površine je što predstavlja prirodnu vezu sa šumom alepskog bora i makije u zaleđu ovog plana. Površina prirodnog predjela u zahvatu plana je 5.782 m². Prilikom izrade dalje planske dokumentacije ovoj vezi je potrebno posvetiti posebnu pažnju. Naročito voditi računa da objekti budu uklopljeni u ovaj prirodni predio velikog nagiba, sa minimalnim intervencijama promjene nagiba terena. Kompleks je presiječen stazama i stepeništima koji predstavljaju vezu objekata i obale – plaže. Potrebno je uklopiti i posebnu pažnju (prilikom dalje izrade projektne dokumentacije) posvetiti potpunom uklapanju zelene površine i objekata. Obavezno uraditi pejzažnu taksaciju.

Na čitavom prostoru plana moguće je determinisati pejzažne terase kao vidikovce na mjestima izvanrednih panoramskih vizura, odnosno punktove sa kojih se doživljava raznolika i bogata ljepota azurno plavog mora i tamnozelenog gorostasnog zaledja. U oblikovanju ovih terasa primjenjivati elemente već sadržane u autentičnom pejzažu koji će istovremeno naglasiti funkciju njihove osnovne namjene. Na terasama obezbijediti klupe za sjedenje, ekološke česme, table sa neophodnim informacijama, durbine za posmatranje i druge rekvizite za kulturnu prezentaciju područja. Prostor između objekata i uz pješačke komunikacije popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.



Primjeri kvalitetno urdjenog pejzažnog uredjenja obale. Na prvoj slici je pejzažna terasa sa bazenom, uradjena u kamenu a na drugoj je uspješno uradjena denivelacija terena.



Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (bazeni, fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekte hotela i prilaznih površina. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju autohtonog žbunja makije u kombinaciji sa cvjetnicama npr. *Camelia japonica* "Mrs Bell" i *Magnolia* sp. Birati

visoko dekorativne reprezentativne vrste otporne na posolicu. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti sve preporučene dekorativne vrste otporne na uslove sredine. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i visokim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Odmor posjetilaca ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će izvjesan vremenski period provoditi u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i bazeni i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru i ne uništiti prirodan duh ovog mjesta - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Kompleksu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima, otpornim na posolicu.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

- potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;

- zelenilo treba da bude reprezentativno;
- planirati mjesta za postavljanje skulptura;
- planirati vodene površine (bazeni, vještačka jezera, fontane);
- sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.);
- sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe;

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje bazena, fontana i vodenih površina, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Zelenilo sportskih igrališta

Zelenilo sportsko-rekreativne zone je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posjećene površine koje su organizovane kao park sa puno različitih sadržaja (akvapark, sportski tereni i sl.). Površina na kojoj je planirana ova kategorija je 3.727 m², pod zelenilom je 60% ove površine što čini 2.236 m².

U okviru turističkog kompleksa mogu se planirati bazen, sportski tereni za košarku i odbojku, tenis teren, trim staza, teretana i dr.

Formirati zelenu površinu cijim će se podizanjem smanjiti aerozagadjenje, buka, prašina i stvoriti dobar mikroklimat. Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni (npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergogenog karaktera).

U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog - geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.

U ovom kompleksu najbitniji dio je igralište kao mjesto okupljanja i komunikacije.

URBANI MOBILIJAR

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi ovom do sada prirodnom i nedirnutom prostoru dali elemente urbanog, preporuka je da on bude u kombinaciji materijala kamen-metal-drvo.

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće

- Eucaliptus cinereo - Eukaliptus
- Laurus nobilis - Lovorika
- Quercus ilex - Česmina
- Olea europea - Maslina
- Pinu pinea - Bor pinjol
- Pinus maritima - Primorski bor
- Ginkgo biloba - Ginko
- Cupressus sp. - Primorski čempres
- Cupressus arizonica - Arizonski čempres
- Cedrus atlantica - Atlantski kedar
- Cedrus libanii - Libanski kedar
- Magnolia grandiflora - Magnolija
- Prunus pisardi - Ukrasna šljiva

Ukrasno grmlje

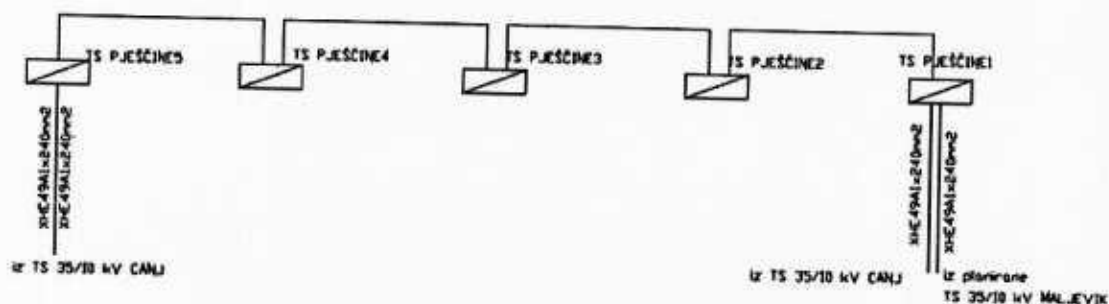
- Pittosporum tobira - Pitospor
- Tamarix sp. - Tamaris
- Viburnum tinus - Lemprika
- Taxus baccata - Tisa
- Juniperus sp. - Juniperus
- Camellia japonica - Kamelija
- Pyracantha coccinea - Ognjeni trn
- Lagerstroemia indica - Indijski jorgovan
- Prunus lauracerasus - Lovor višnja

Ljekovito bilje

- Salvia officinalis - Kadulja
- Origanum vulgare - Vranilova trava
- Hypericum perforatum- Kantarion
- Satureia montana - Vrijesak
- Achillea millefolium - Hajdučka trava

	• Mentha piperita - Nana • Lavanda officinalis - Lavanda • Melissa officinalis - Matičnjak • Valeriana officinalis - Valerijana Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Vuburnum tinus – Lemprika; i dr.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. - Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14-319/24-766/1 od 02.12.2024. godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U Idejnom rješenju će se, saglasno odluci Investitora, definisati moguća fazna izgradnja planiranih objekata.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prikaz planirane elektrodistributivne mreže Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata studije lokacije je baziran u potpunosti na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže . Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po trafostanica, ovom studijom se predviđaju sledeći 10kV elektroenergetski objekti: Trafostanice 10/0,4kV : NDTS10/0.4kV 2x1000 kVA 5 kom Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz dva čvorišta: TS 35/10 kV Čanj i planirane (GUP-om Bara) TS 35/10 kV Maljevik. U ovom trenutku je nepoznata dinamika realizacije planiranih elektroenergetskih objekata, odnosno da li će TS 35/10 kV Maljevik biti u pogonu prije izgradnje objekata u zoni zahvata. U svakom slučaju, neophodna je rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV Čanj i to najmanje na 2x8 MVA umjesto sadašnjih (4+1.6) MVA. Razlog za ovo povećanje leži u činjenici da je ovom Studijom predviđena nova snaga od skoro 6 MVA, a u toku je izrada studije lokacije Čanj i detaljnih urbanističkih planova zona koje se napajaju iz ove trafostanice i logično se može očekivati povećanje snage. Sve trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCGFC Distribucija. Tip trafostanica je NDTS, N=3, čime je omogućen fleksibilniji pogon, jer u TS Pješćine 2 ,3 i 4 ostaje po jedna rezervna ćelija. Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.



Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

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

Prema grafičkom prilogu br.07 – *Elektroenergetika-planirano stanje.*

- Akt ovog ministarstva br. 06-333/24-13727/6 od 26.11.2024.godine CEDIS-u, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
------	---

Prema grafičkom prilogu br.09b - *Hidrotehnička infrastruktura – vodovod postojeće i planirano stanje* i grafičkom prilogu br.09a - *Hidrotehnička infrastruktura – kanalizacija planirano stanje* i prema uslovima nadležnog organa.

Planirano stanje - vodovod

Područje zahvata lokalne studije lokacije "Pješćine" karakteriše potpuna neizgrađenost, u pogledu hidrotehničke infrastrukture.

U kontaktnim zonama, hidrotehnička infrastruktura postoji jedino uz zapadnu granicu, gdje se nalaze hoteli.

U visinskom smislu lokacija se prostire od 5mnm do 125mnm sa velikim nagibom u pravcu istok –zapad, tako da obuhvata tri visinske zone.

Planirani prostor, čine dvije visinske zone vodosnabdijevanja. Prva visinska zona vodosnabdijevanja prostora je lokacija « I », koja se planira priključiti na postojeću gradsku vodovodnu mrežu, prve visinske zone. Druga visinska zona, praktično predstavlja cjelokupni prostor i planira se gravitaciono snabdijevati vodom iz «Pješćine».

Osnovni parametri kod dimenzionisanja profila priključnih cjevovoda na gradsku mrežu su broj turista u hotelima, apartmanima i vilama i specifična porošnja od 450 l/s/dan za hotele, za vile i apartmane od 250 l/s/dan i potrebe za protivpožarne hidrante.

	Vodovodnu mrežu čine glavni dovodni (DN 125 mm) i odvodni cjevovod (DN 150 mm) sa sekundarnim – uličnim cjevovodima (DN 100 mm) za priključivanje planiranih objekata. Planirano stanje - kanalizacija S obzirom na topografiju terena planiranog zahvata i postojećeg stanja gradske kanalizacione mreže, tehničko rješenje odvodjenja upotrebljenih voda je riješeno: - Objekti koji se planiraju na lokacijama « l », « m » i « n », odvođenje upotrijebljenih voda je riješeno preko odvodnih kanala sa priključenjem na postojeći obalni kolektor DN 300 mm prostorne cjeline «Rekreatursa». -Planirani objekti na lokacijama « a, b, c, d, e, f, g, h, i, k », su riješene odvodnim kanalima u planiranim saobraćajnicama sa sabirnim odvodnim kolektorom na postojeću gradsku fekalnu mrežu. Kod daljeg projektovanja, neophodno je predvidjeti rekonstrukciju postojećeg kolektora DN 200 mm u saobraćajnici ispod hotela Niš. Atmosferska kanalizacija Za prihvrat oborinskih voda sa objekata,uredjenih i slobodnih površina lokacije predvidjena je izgradnja mreže atmosferske kanalizacije. Glavni atmosferski kanal projektovan je u profilu saobraćajnice sa kanalizacionim šahtama na potrebnim mjestima. Voda se u kanal sakuplja sistemom uličnih slivnika. Tehničko rješenje odvodjenja površinskih voda je je riješeno po visinskim zonama sa odva odvojena glavna odvoda do najbližeg recipijenta – postojećeg otvorenog površinskog kanala. Odvod vode iz kanalizacije predvidjen je sa četiri ispusta u navedene otvorene kanale. Minimani profil kanala je 250 mm. - Tehnički uslovi izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar, broj 7965 od 03.12.2024. godine;
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.06 – <i>Saobraćaj- planirano stanje</i> i prema uslovima nadležnog organa. Planirano stanje Osnovu za planirano stanje predstavlja mreža saobraćajnica utvrđena Generalnim urbanističkim planom Bara, definisani koncept namjene površina i konfiguracija terena u zoni zahvata. Studijom su predviđena dva ulaza u zonu i obadva su definisana GUPom. Glavni ulaz u zonu (kod tjemena T24), predstavlja GUP-om planiranu saobraćajnicu, koja se sjevernije veže na postojeću mrežu saobraćajnica. Udaljenost te raskrnice od zone zahvata je oko 270m. Problem može biti realizacija, odnosno neophodan uzlov za za izgradnju u zoni zahvata je izgradnja planirane saobraćajnice van zone zahvata studije. Pet saobraćajnica, (krakovi "A", "B", "C", "D" i "E"), obrazuju cijelu saobraćajnu mrežu unutar zone. Krak "A" je glavna saobraćajnica i predstavlja glavni ulaz u zonu koji se završava okretnicom na vrhu lokacije. Terenski uslovi su takvi da su uslovili nagibe, na ovoj saobraćajnici, veće od 12%. Obzirom da se radi o primorju gdje je rijedak snijeg i led, gdje je neuporedivo veći saobraćaj ljeti nego zimi, mislimo da su iznuđeni nagibi prihvatljivi. Krak "A" se završava okretnicom, gdje se mogu okrenuti i najveće vrste vozila.

	Krakovi "B", "C" i "D" odvajaju se od kraka "A", završavaju se okretnicama i služe za prilaze pojedinim parcelama. Okretnice su planirane da se na njima, bez reverziranja, mogu okrenuti sva vozila dužine do 8m, gdje spadaju i srednja teretna vozila. Veća vozila mogu se okrenuti manevrisanjem a na ovim saobraćajnicama, obzirom na njihov rang i položaj i značaj, ne treba očekivati kamione sa prikolicama i šlepere. GUP-om je još definisan i krak "E", koji predstavlja drugi ulaz u zonu, i služi za prilaz budućem hotelu. Saobraćajnica "E" dijelom prolazi kroz susjednu zonu, za koju je u toku izrada planske dokumentacije, i položaj i gabarit ove saobraćajnice treba da je usaglašen u oba dokumenta. Planom date kote kolovoza su orijentacione, jer je u pitanju nepristupačan teren, gdje je vrlo teško bilo napraviti geodetsku podlogu. Prilikom izrade projektne dokumentacije mora se uraditi kvalitetna geodetska podloga i shodno njoj definisati nivelacione kote. Potrebe za parkiranjem unutar parcele treba rješavati unutar lokacija. Za vile, uz desnu stranu kraka "B", planirano je upravno parkiranje (preko trotoara, unutar lokacije), a za sve ostale lokacije parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. - Rješenje o saobraćajno-tehničkim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14-341/24-764/1 od 05.12.2024. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zonaivrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnjuikorišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture ipovezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA		
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23)izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1	UP2
	Površina urbanističke parcele	79.370 m2	2.700 m2
	Max. površina pod objektima	39.685 m2	1.350 m2
	Iz	0,5	0,5
	li	1,8	1,8
	Max. BRGP objekata	142.840 m2	4.860 m2
	Max.spratnost objekta	P+3,P+6, P+12	P+6
	Max.broj smj.jedinica	928	32
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
	Potrebe za parkiranjem unutar parcele treba rješavati unutar lokacija. Za vile, uz desnu stranu kraka "B", planirano je upravno parkiranje (preko trotoara, unutar lokacije), a za sve ostale lokacije parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. Za objekte na urbanističkoj parceli 2 glavni kolski prilaz objektu planiran je sa saobraćajnice koja je planirana u zahvatu Studije lokacije Čanj I. Parkiranje vozila predviđeno je na lokaciji, u garaži ispod planiranih objekata.		
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
	Svi objekti su planirani kao savremene, moderne gradjevine. Projektnu dokumentaciju raditi vodeći računa o ambijentalnim uslovima okruženja. Arhitektonski volumen objekta pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.		

oblikovanje i uređenje prostora

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila priyatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Milica Ćurić

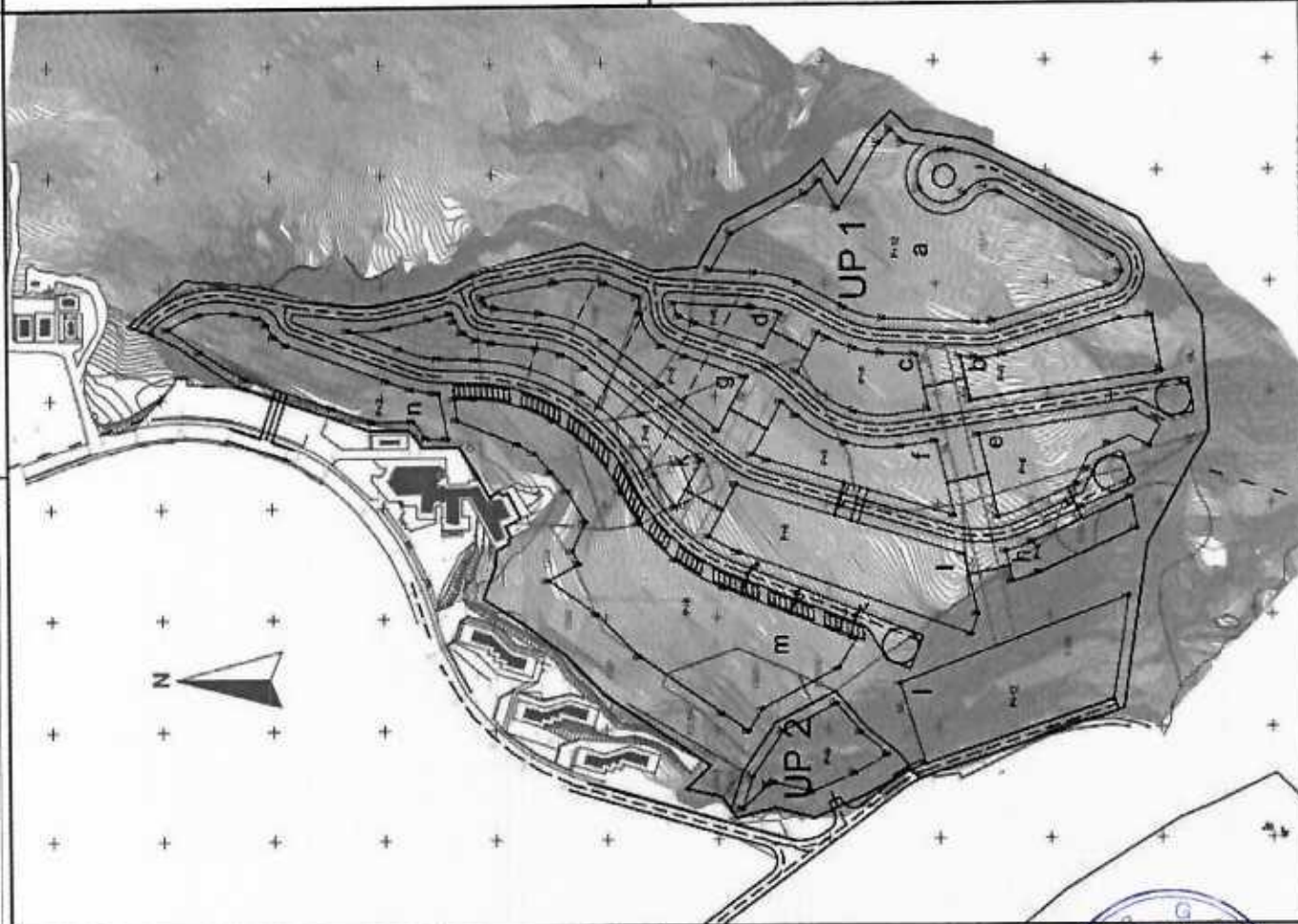
Nataša Đuknić

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević



	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - Kopija plana od 03.12.2024.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-4424/2 od 12.12.2024. godine; - Rješenje o saobraćajno-tehničkim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14-341/24-764/1 od 05.12.2024. godine; - Tehnički uslovi izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar, broj 7965 od 03.12.2024. godine; - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14- 319/24-766/1 od 02.12.2024. godine.	



Centar za arhitekturu i urbanizam
Lokalna studija lokacije "Pješčine"

[illegible]

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-2708/2024

Datum: 03.12.2024.



KOPIJA PLANA

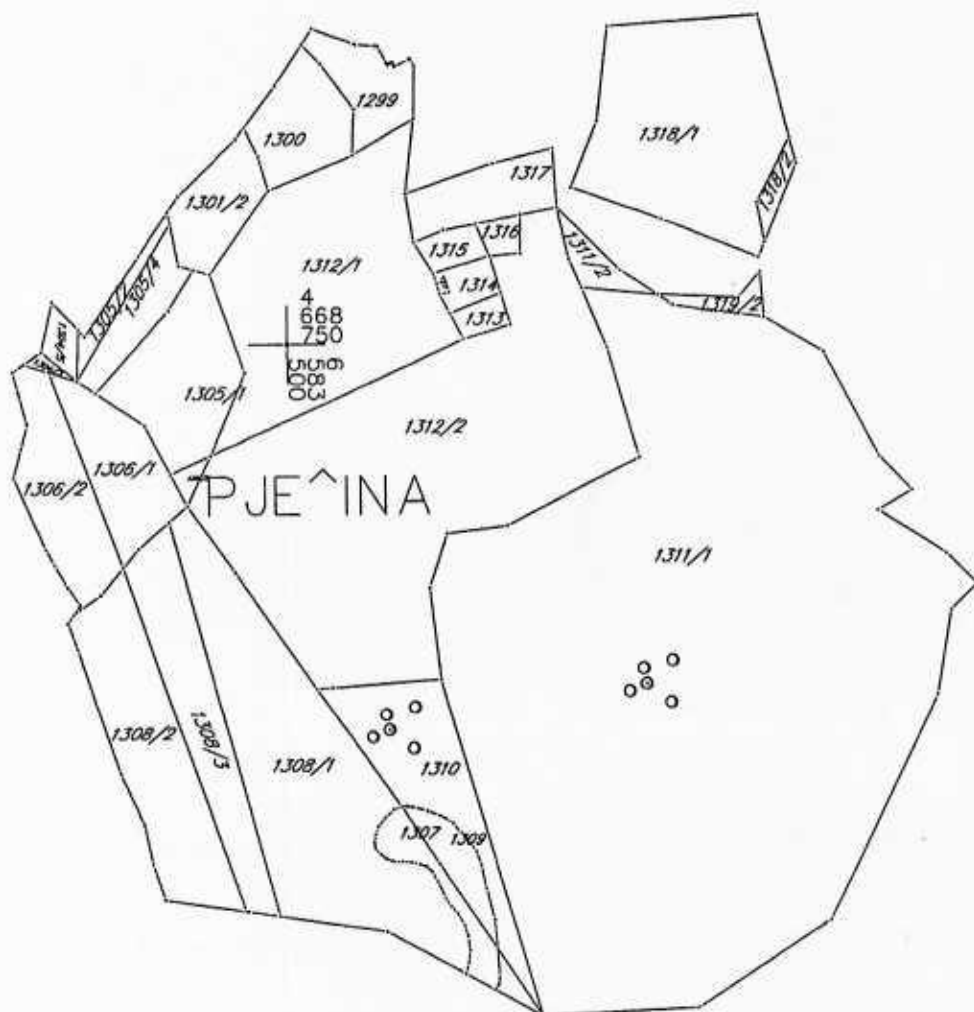
Razmjera 1: 2500

Katastarska opština: MI[1]

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcele: 1299, 1300, 1301/2, 1306/1, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2, 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/1, 1318/2, 1319/2, 1319/3, 1305/3, 1305/4, 1305/2, 1304/3, 1305/1, 1306/2



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

2. ovjeren
Službeno lice:



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4424/1

Primljeno: 16.12.2024				
Opis predmeta	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/24-13727/2			Podgorica, 12.12.2024. godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-4424/1 od 28.11.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-13727/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama br. 1299, 1300, 1301/2, 1306/1, 1306/2, 1307, 1308/2, 1308/3, 1309, 13010, 1311/1, 1311/2, 1312/1, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/2, 1319/2, 1319/3, 1312/2, 1305/3, 1305/1, 1305/4, 1305/2, 1304/5 i 1304/3 KO Mišići, opština Bar, u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „ČANJ INVESTMENT D.O.O“, 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 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

Na osnovu zahtjeva ČANJ INVESTMENT DOO, iz Podgorice, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-13727/4 od 26.11.2024. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 28.11.2024.godine pod brojem 7965, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1 i UP2 u zahvatu LSL »Pješčine« na katastarskim parcelama br. 1299, 1300, 1301/2, 1306/1, 1306/2 1307, 1308/1,1308/2, 1308/3, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2,1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/1, 1318/2, 1319/2, 1319/3, 1312/2, 1305/3, 1305/1, 1305/4, 1305/2, 1304/5 i 1304/3 KO Mišići, u opštini 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. Unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. U slučaju da je predviđena ugradnja 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 predvidijeti zasebno mjerenje utroška vode za poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Za mjerenje isporučenih količina vode za profile priključka 50mm ili veće predvidijeti ugradnju kombinovanog vodomjera sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze klase tačnosti »2«.
6. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti 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.
7. 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.

8. 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 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing$ 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

1. Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je $\varnothing$ 160mm.
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 50m².
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne

zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

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

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

1. 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.
2. 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

- o Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom- faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa 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 kanizacionu 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.

Obradio:
PJ Razvoj i projektovanje
Nenad Lekić
Nenad Lekić

Rukovodilac:
PJ Razvoj i projektovanje
Orlandić Branislav
Orlandić Branislav



Tehnički direktor: ~ 4
Alvin Đombarević
Đombarević Alvin

Primijeno: 09.12.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24-13727	3	



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 14-319/24-766

Bar, 02.12.2024god.

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, za utvrđivanje vodnih uslova, a u ime Čanji investment d.o.o. iz Podgorice, a na osnovu člana 114 i 115 Zakona o vodama (Sl.list RCG br 27/07 i "Sl. list CG", br. 32/11, 47/11, 48/15 i 52/16), i člana 18 i 113 tačka 2 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

o utvrđivanju vodnih uslova

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, centralne djelatnosti, koji se planira graditi na UP1 i UPI2, koja se sastoji od kat. parcela br 1299, 1300, 1301/21306/1, 1306/2, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2, 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/1, 1318/2, 1319/2, 1319/3, 1312/2, 1305/3, 1305/1, 1305/4, 1305/2, 1304/5, i 1304/3 KO Mišići, opština Bar, u zahvatu lokalne studije lokacije "Pješćine" (Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 7/09), Opština Bar, utvrđuju se sledeći vodni uslovi:

Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje tehnički uslovi za priključenje na fekalni kolektor izdati od strane D.o.o. Vodovod i kanalizacija - Bar, investitor je dužan projektnom dokumentacijom priključi na isti. Ukoliko ne postoji tehnička mogućnost priključenja, definišu se sledeći vodni uslovi za izradu alternativnog rešenja vodonepropusne septičke jame ili ekološkog bioprečištača do izgradnje nedostojee hidrotehničke infrastrukture.

Septička jama

1. Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička jamu; zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni; septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;

Ekološki bioprečištač



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za
saobraćaj

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Primljeno: 11.12.2024				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
06-333	24	13727	4	

Broj: UPI 14-341/24-764/1

Bar, 05.12.2024. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), 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 turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Pješčine“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 7/09), opština Bar:

1. Priključke projektovati na pozicijama predviđenim Planom (kod tjemena T24 i T30), 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 06-333/24-13727/3 od 26.11.2024. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/24-764 od 29.11.2024. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje turističkog kompleksa na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Pješčine“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 7/09), opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, broj 06-333/24-13727.

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.

2. Adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni listu CG", br. 45/2008 i 9/2010, 26/12 i 52/12); proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom;
3. Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.
4. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtijev za izdavanje vodne saglasnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 14-319/24-766 od 29.11.2024 godine za izdavanje vodnih uslova za izgradnju septičke jame i drugih objekata i sistema za prikupljanje, prečišćavanje odvođenje i ispuštanje otpadnih voda za izgradnju novog objekta na UP1 i UP2, koja se sastoji od kat. parcela br 1299, 1300, 1301/21306/1, 1306/2, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2, 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318/1, 1318/2, 1319/2, 1319/3, 1312/2, 1305/3, 1305/1, 1305/4, 1305/2, 1304/5, i 1304/3 KO Mišići, opština Bar,

Uz zahtjev je podnjeta sledeća dokumentacija:

- osnovne podatke o lokaciji, namjeni objekta,
- Nacrt-urbanističko-tehnički uslovi
- Situacioni plan Urbanističke parcele sa kat. parcela KO Mišići, opština Bar.

Rješavajući po zahtjevu utvrđeno je da za predmetno područje nije izgrađen sistem za odvođenje otpadnih voda i da se za planirani objekat investitor može opredeliti i projektnom dokumentacijom planira jedno od predloženih alternativnih rešenja, za objekat planiran na UP1 i UP2. u zahvatu lokalne studije lokacije "Pješćine" opštine Bar (Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 7/09), Opština Bar.

Imajući u vidu izloženo, Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi za izdavanje traženih vodnih uslova, na osnovu člana 114 i 115 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješenje je shodno članu 113 tačka 2 Zakona o upravnom postupku donjeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se rješenje donosi u korist stranke.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3 € administrativne takse.

samostalni savjetnik za zaštitu
životne sredine i vodoprivredu

Nikolić Predrag

Dostavljeno: Imenovanon, a/a.
obradio Nikolić Predrag kon. tel. 069332800

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 Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

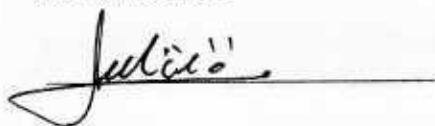
Razmatrajući predmetni zahtjev, a uzimajući u obzir naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

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

Viši savjetnik III za saobraćaj,

Sandin Suličić



VD Sekretar

Dejan Škerović



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me