



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/25-7970/7

Podgorica, 26.09.2025. godine

JOVETIĆ VANJA

PODGORICA

Aleksandra Puškina b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-7970/7 od 26.09.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele **UP229-1, UP229-2, UP229-3, UP229-4, UP229-5, UP229-6, UP229-7, UP229-8, UP229-9, UP229-10, UP229-11, UP229-12 i UP229-13 Zona A, blok UB229** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“**, („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/16), Opština 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:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-7970/7 Podgorica, 26.09.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Jovetić Vanje iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP229-1, UP229-2, UP229-3, UP229-4, UP229-5, UP229-6, UP229-7, UP229-8, UP229-9, UP229-10, UP229-11, UP229-12 i UP229-13 Zona A, blok UB229 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“ , („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/16), Opština Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JOVETIĆ VANJA IZ PODGORICE
6.	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, Opština Bar. Prema grafičkim priložima <i>Geodetsko-katastarska podloga sa granicom plana i Postojeće korišćenje prostora</i> na predmetna lokacija je pretežno neizgrađena – šuma, makija.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. U turističkom naselju se moraju obezbjediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.	

Pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje ima centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zajednički sanitarni čvor za goste.

Vila

Vila je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz važeće zakonske regulative o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Urbanistički blokovi namjene turizam T2

Urbanistički blokovi namjene turizam T2 su jedinice građevinskog zemljišta koje se sastoje od više urbanističkih parcela. U okviru urbanističkih blokova je predviđena izgradnja novih objekata.

- izgradnja objekata – turističkih naselja u okviru urbanističkih blokova je predviđena na urbanističkim parcelama;
- realizaciju kapaciteta u okviru urbanističkog bloka sprovoditi u skladu sa smjernicama datim u planu;
- objekte u okviru urbanističkog bloka organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu na pojedinim urbanističkim parcelama;
- max zauzatost pojedinih urbanističkih parcela iznosi 30%
- max indeks izgrađenosti pojedinih urbanističkih parcela iznosi 0.8
- udio smještajnih kapaciteta urbanističkog bloka mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, i najviše 70% u vilama i depadansima
- predviđena spratnost objekata u okviru urbanističkog bloka je P+2 – P+5 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na pojedinim urbanističkim parcelama na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkim parcelama se mogu planirati i
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije
 - objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine pojedinih urbanističkih parcela treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru pojedinih urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, moguća je fazna realizacija planiranih kapaciteta u okviru urbanističkog bloka; realizacija će se sprovoditi u skladu sa idejnim rješenjem kompletnog urbanističkog bloka u okviru koga će se definisati faze realizacije na lokacijama; lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio urbanističke parcele.
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju je planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelama, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne

	iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP229-1, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/71, 4089/1, 3573/70, 3573/61, 3573/72 i 3573/59 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-2, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/61, 3573/60 i 3573/132 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-3, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/69, 3573/70 i 3573/133 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-4, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/50, 3573/48, 3573/59, 3573/134, 3573/135, 3573/70 i 3573/71 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-5, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/59, 3573/72, 3573/136 i 3573/137 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-6, zona A, blok UB229 sastoji se od katastarskih parcela br. 3573/58 i 3573/79 i djelova katastarskih parcela br. 3573/71 i 3573/138 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar. Urbanistička parcela UP229-7, zona A, blok UB229 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/24, 3573/23, 3573/85, 3573/87 i od katastarskih parcela br. 3573/88 i 3573/86 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore“– opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-8, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/26, 3573/144, 3573/143 i 3573/87 i od katastarske parcele broj 3573/25 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“**, („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-9, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/28, 3573/27, 3573/26, 3573/87 i 3573/80 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“** („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-10, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/31, 3573/30, 3573/28 i 3573/77 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“**, („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-11, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/150, 3573/149, 3573/77, 3573/33 i od katastarske parcele broj 3573/32 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“**, („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-12, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/34, 3573/33 i 3573/153 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“**, („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistička parcela **UP229-13, zona A, blok UB229** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3573/155, 3573/154, 3573/36, 3573/37 i 3573/38 KO Pečurice, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“** („Sl.list Crne Gore“ – opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

Urbanistički blokovi se sastoje od više urbanističkih parcela.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima. Predložena podparcelacija na urbanističkim parcelama namjene turizam (T1 i T2) može u okviru idejnog rješenja urbanističke parcele da pretrpi promjene.

Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

	Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija Instrumenti za definisanje ovog sistema su: Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. U planu nije koordinatno određena iz razloga što se koordinate parcela poklapaju sa istom i samim tim je određuju. Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suteranu u druge namjene. <u>Prizemlje</u> je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. <u>Sprat</u> je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata

Opšti uslovi

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu s ovim uslovima:

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran-prizemlje-sprat-potkrovlje);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- 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 tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti rasčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata. Na urbanističkim parcelama čiji oblik to dozvoljava predlaže se i izgradnja kuća u nizu.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Konstrukcija objekta

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. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Hidrogeološke odlike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na izučavanom području mogu se izdvojiti:

- dobro vodopropusne stijene predstavljene pukotinsko-kavernozne poroznosti, predstavljene krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima gornjo kredne starosti;
- slabo vodopropusne stijene pretežno pukotinske poroznosti predstavljene slojevitim do pločastim krečnjacima srednjoeocenske starosti;
- kompleks slabo vodopropusnih i nepropusnih stijena intergranularne poroznosti predstavljen deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. (Ovi sedimenti imaju veoma malo rasprostranjenje i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja).
- vodonepropusne stijene predstavljene sedimentima fliša gornjoeocenske starosti.

Inženjersko – geološke karakteristike terena

Na osnovu inženjersko-geoloških karakteristika stijenske mase šireg područja mogu se podijeliti u sledeće inženjersko-geološke grupe: 1. Vezane stijene (dobro okamenjene i poluokamenjene stijene); 2. Poluvezane stijene; 3. Nevezane stijene. Inženjersko-geološke pojave i procesi Inženjersko-geološke pojave i procesi su posledica litološkog sastava, klimatskih i hidrogeoloških odlika područja, odnosno prirodnih procesa i antropogenog djelovanja. Na ovom dijelu terena eroziono

dejstvo voda izraženo je u vidu spiranja, jaružanja, abrazionog djelovanja mora i procesa karstifikacije

Nosivost terena

Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno dobro nosive karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti. Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama $q_a = 100 - 200 \text{ kN/m}$, kompaktnog fliša preko 800 kN/m^2 , odnosno krečnjaka preko 5000 kN/m^2 .

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). 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).

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

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).

	Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Uslovi za zaštitu i 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 vjetera 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; <u>Oblikovanje i uređenje prostora</u> ▪ oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata; ▪ likovno i oblikovno rjesenje 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 prijatna šetnja pješničkim stazama kroz naselje; <u>Uklanjanje komunalnog otpada</u> Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja. Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati

	uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada. Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način. Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Planom upravljanja otpadom koji je usvojila opština Bar. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2700/2 od 06.08.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Uređenje parcele Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtné arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti. ZTH- Zelenilo za turizam Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: Zastupljenost i kvalitet ovih površina bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. Uređenje parcela sa namjenom T1 i T2: - Za dobijanje adekvatnih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina- normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje“) po korisniku, za objekte od 3*-5*. - Za parcele ovih namjena, kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,2, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 80% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte i manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 50% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža. - Za parcele kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,3, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 70% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte, i manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 40% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža. - Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu Namjena površina, a označene kao PUO, predstavljaju površine koje ne ulaze u obračun zelenih površina na parceli

I nije moguće ostvariti potrebne procenat zauzetosti zelenim površinama na ovim površinama, a van urbanističke parcele.

- Ove površine su takođe u funkciji hotela i vila, ali ne ulaze u obračun jer se realizuju van urbanističke parcele.
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu stručnu analizu postojećeg biljnog fonda na predmetnoj parceli;
- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, koja podrazumijeva zdravstveno i dekorativno vrednovanje stabala, sa predloženim mjerama njege, ukoliko se na lokaciji utvrdi da postoji vrijedno zelenilo
- Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina - Uz urbanističke parcele ove namjene, a uglavnom u zoni A, planirani su prodori zelenila, koji treba da obuhvataju drvorede, jednoredne ili duple, sa spratom žbunaste vegetacije, duž kojih su planirane pješačke staze
- Ove prodore i staze potrebno je opremiti odgovarajućim osvetljenjem i urbanim mobilijarom, kao i predvidjeti mjesta za odmor
- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- Kod ozelenjavanja hotela i ekskluzivnih vila trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- Obodom, granicom parcele, a naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- Planiranje vodenih površina, bazena i dekorativnih vodenih ogledala i fontana takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele.
- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, potporni zidovi, stepeništa, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010): i) prekinu radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt Uprave za vode broj UPI-02-319/25-173 od 28.08.2025. godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, uz prethodnu izradu idejnog rješenja za kompletnu urb.parcelu kojim će se definisati faznost realizacije. Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	ZONA A T1 i T2 – hoteli i turistička naselja Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje

	energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $pvr = 2.5 \text{ kW/lezuju}$. nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone A: $PvrT = N \times pvr = 1117 \times 2.5 \text{ kW} = 2793 \text{ kW}$ Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je 2,793 MW. Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu zone A DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $kj=0,95$ i $\cos \varphi=0,95$): $PvrA = 0,95 \times (PvT + Pvsp) / \cos \varphi = 0,95 \times 2,828 \text{ MW} / 0,95 = 2,82 \text{ MVA}$ Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%. Prividna snaga na nivou zahvata plana: $SvrA = 2,82 / 0.83 = 3,39 \text{ MVA}$ i isto opredjeljuje izgradnju na zahvatu zone A dvije transformatorske stanice snage 1x1000 kVA i pet transformatorskih stanica snage 1x630 kVA lokacija prikazanih na grafičkom prilogu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova od javnih preduzeća. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 4973 od 12.08.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu Planirane saobraćajne infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-8569/2 od 25.08.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16)

	- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane 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 ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.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	UP229-1	UP229-2	UP229-3
	Površina urbanističke parcele	2319,48 m ²	875,20 m ²	826,41 m ²
	Namjena	Hotel i centarlni sadržaji	vila	vila
	Maksimalna površina prizemlja	695,84 m ²	262,56 m ²	247,92 m ²
	Maksimalna spratnost	P+3	P+1	P+1
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	0,3	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8	0,6	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP) max	2783,38 m ²	535,12 m ²	495,85 m ²
	Max broj turističkih ležaja	94	6	6
	Max broj smještajnih jedinica	47	1	1

Oznaka urbanističke parcele	UP229-4	UP229-5	UP229-6	
Površina urbanističke parcele	744,30 m ²	584,89 m ²	749,05 m ²	
Namjena	vila	vila	vila	
Maksimalna površina prizemlja	223,29 m ²	175,47 m ²	224,72 m ²	
Maksimalna spratnost	P+1	P+1	P+1	
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	0,3	0,3	
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6	0,6	0,6	
Bruto građevinska površina objekata (max BGP) max	446,58 m ²	350,93 m ²	449,43 m ²	
Max broj turističkih ležaja	5	4	5	
Max broj smještajnih jedinica	1	1	1	
	UP229-7	UP229-8	UP229-9	UP229-10
Površina urbanističke parcele	818,23m ²	982,97m ²	617,15m ²	762,91m ²
Namjena	vila	vila	vila	vila
Maksimalna površina prizemlja	245,47m ²	294,89m ²	185,14m ²	228,87m ²
Maksimalna spratnost	P+1	P+1	P+1	P+1
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	0,3	0,3	0,3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6	0,6	0,6	0,6
Bruto građevinska površina objekata (max BGP) max	490,94m ²	589,78m ²	370,29m ²	457,75m ²
Max broj turističkih ležaja	6	7	4	5
Max broj smještajnih jedinica	1	1	1	1
	UP229-11	UP229-12	UP229-13	
Površina urbanističke parcele	598,98m ²	955,22m ²	1219,1m ²	
Namjena	vila	vila	vila	
Maksimalna površina prizemlja	179,69m ²	286,57m ²	365,73m ²	
Maksimalna spratnost	P+1	P+1	P+1	
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	0,3	0,3	
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6	0,6	0,6	
Bruto građevinska površina objekata (max BGP) max	359,39m ²	573,13m ²	731,45m ²	

Max broj turističkih ležaja	4	7	9	
Max broj smještajnih jedinica	1	1	1	

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potrebe za parkiranjem treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

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:

Olja Femić
Nataša Đuknić

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-8569/2 od 25.08.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 4973 od 12.08.2025. godine; - Akt Uprave za vode broj UPI-02-319/25-173 od 28.08.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2700/2 od 06.08.2025. godine.	



1.38	4652139.12	251	6595370.18	4653084.41
1.18	4652229.76	252	6595392.42	4653062.34
1.33	4652225.35	253	6595454.17	4653022.84
1.06	4652227.24	254	6595525.07	4652985.90
1.28	4652229.45	255	6595546.52	4652973.94
1.74	4652221.67	256	6595553.05	4652966.92
1.29	4652219.83	257	6595568.33	4652953.33
1.76	4652216.22	258	6595583.87	4652939.09
1.90	4652213.57	259	6595600.02	4652927.37
1.71	4652204.66	260	6595613.87	4652914.82
1.92	4652199.10	261	6595630.29	4652903.46
1.54	4652192.59	262	6595635.59	4652896.89
1.07	4652186.07	263	6595648.67	4652883.20
1.88	4652179.16	264	6595666.11	4652872.91
1.10	4652170.99	265	6595685.41	4652870.68
1.75	4652165.26	266	6595703.36	4652867.80
1.50	4652160.07	267	6595714.46	4652867.31
1.26	4652147.96	268	6595728.49	4652866.90
1.16	4652143.26	269	6595727.39	4652854.36
1.11	4652137.87	270	6595726.32	4652842.10
1.58	4652130.08	271	6595741.05	4652842.45
1.16	4652126.56	272	6595740.38	4652837.57
1.23	4652126.07	273	6595739.52	4652828.77
1.08	4652127.58	274	6595759.34	4652825.91
1.13	4652120.97	275	6595783.02	4652821.51
1.70	4652112.64	276	6595782.02	4652811.20
1.88	4652108.08	277	6595802.08	4652805.44

Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

izradio plan:	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
opština:	OPŠTINA BAR	
naseljeno mjesto i katastarska opština:	DUP Pečurice - Turistički kompleks	datum izdavanja plana:
plan:		2016.
geodetsko-katastarska podloga sa granicom plana - dopunjena i ažurirana:		1:1000
		1c

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA STARIH OBJEKATA
- GRANICA NOVOSNIMLJENIH OBJEKATA



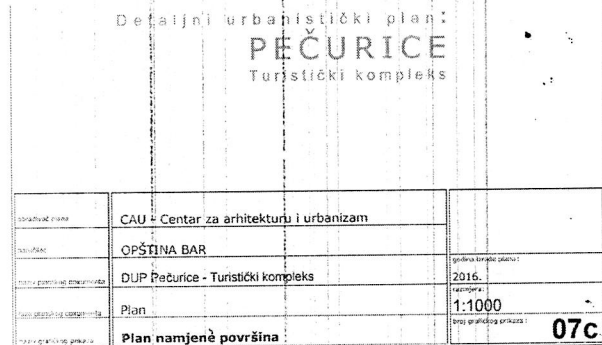


Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

naslov projekta	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
naslov	OPŠTINA BÄR	štampa naziv projekta 2016. razmera 1:2500 broj graf. listova 1/12/23
naslov tehničkog dokumenta	DUP Pećurice - Turistički kompleksi	
naslov planiranih dokumenta	Plan	
naslov grafičkog prikaza	Postojeće korišćenje prostora	

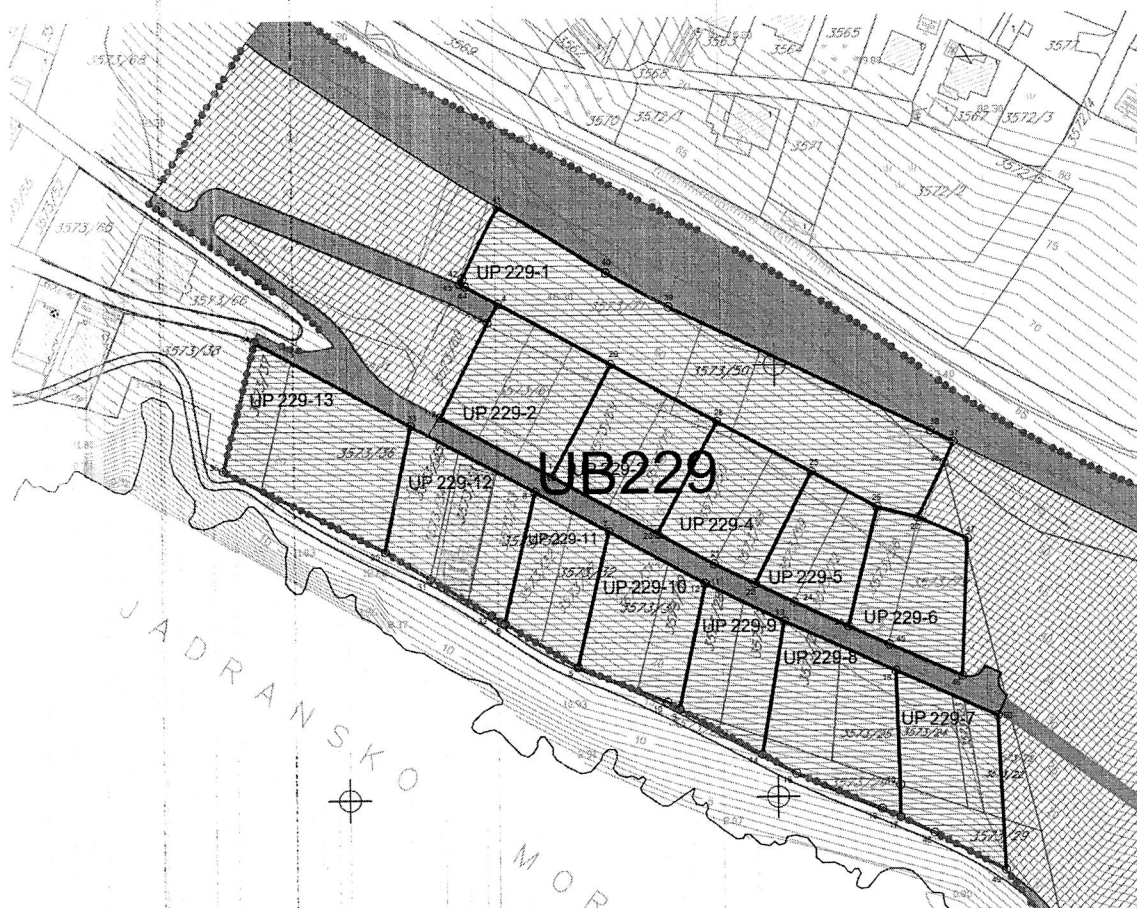
NEIZGRAĐENE POVRŠINE

- | | |
|---|----------------------------------|
|  | SUMA - MAKIJA |
|  | NEIZGRAĐENE I NEUREĐENE POVRŠINE |
|  | MASLINJACI |



	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 7	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
1	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA ZONE
A	OZNAKA ZONE
Z58	OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
	OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	OBALNA LINIJA
	TURISTIČKI KOMPLEKS
	TURISTIČKA NASELJA
	AUTO-KAMP





Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

izradio: priprema:	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	godina izdavanja:	
izradio:	OPŠTINA BAR	godina izdavanja:	2016.
način planiranja:	DUP Pečurice - Turistički kompleks	razmera:	1:1000
način planiranja:	Plan	vrsta grafičkog prikaza:	08c
način grafičkog prikaza:	Plan parcelacije		

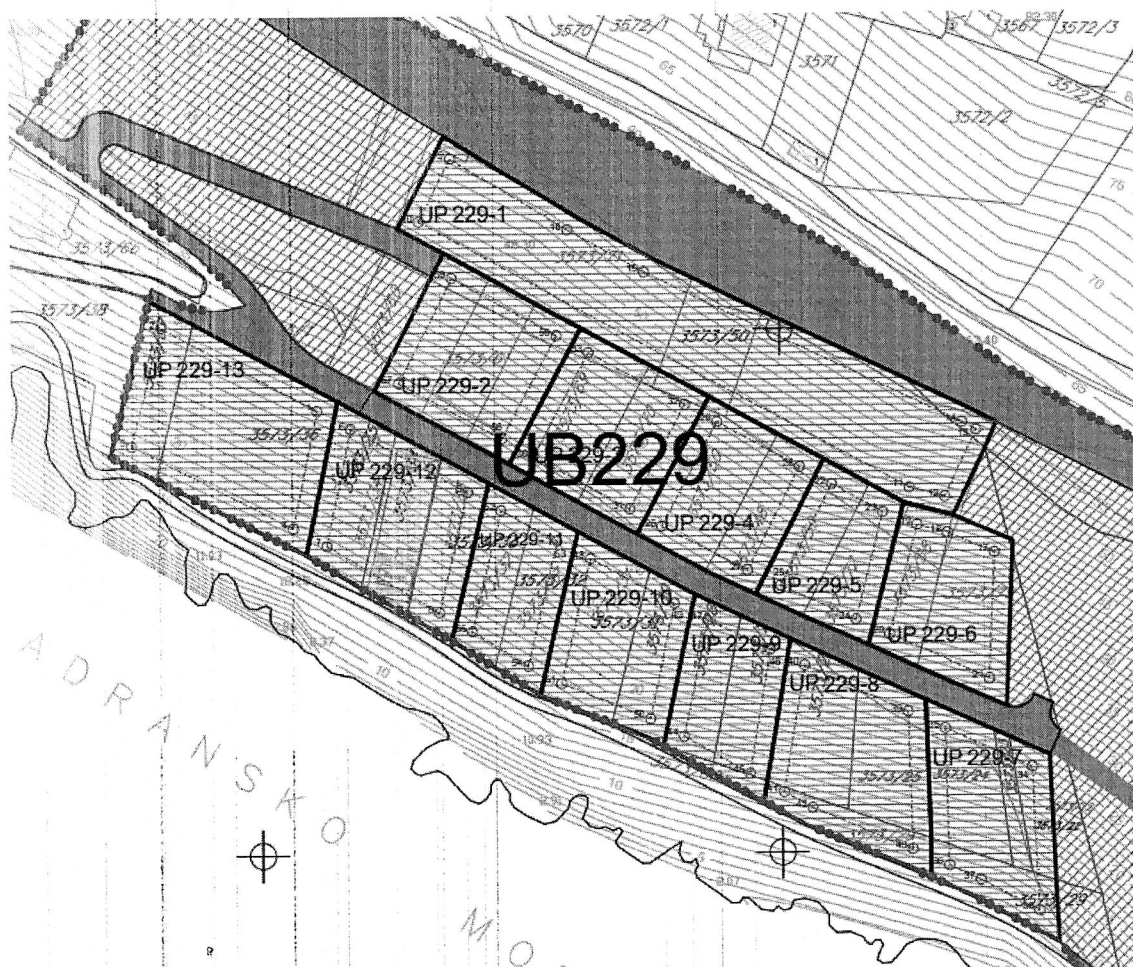
LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- 35 TAČKE URBANISTIČKE PARCELE



1	6595447.78	4654374.52		
2	6595421.92	4654388.64		
3	6595433.07	4654410.36		
4	6595435.45	4654414.76		
5	6595453.51	4654330.38		
6	6595436.47	4654340.71		
7	6595460.96	4654361.62		
8	6595443.80	4654370.99		
9	6595477.13	4654320.48		
10	6595474.28	4654322.08		
11	6595483.38	4654349.35	31	6595419.12 4654351.05
12	6595483.21	4654349.43	32	6595433.42 4654342.55
13	6595501.71	4654340.57	33	6595414.86 4654386.67
14	6595496.39	4654309.70	34	6595378.67 4654406.28
15	6595504.26	4654305.30	35	6595371.19 4654376.46
16	6595524.15	4654296.95	36	6595539.36 4654376.80
17	6595528.47	4654294.91	37	6595541.52 4654381.69
18	6595527.65	4654328.80	38	6595536.27 4654384.40
19	6595528.47	4654302.43	39	6595475.29 4654413.62
20	6595472.34	4654361.08	40	6595460.77 4654421.66
21	6595485.50	4654353.88	41	6595435.54 4654436.89
22	6595495.08	4654349.29	42	6595427.27 4654420.80
23	6595516.70	4654339.25	43	6595426.64 4654419.49
24	6595504.09	4654344.97	44	6595427.84 4654418.88
25	6595508.32	4654375.01	45	6595526.15 4654334.97
26	6595523.65	4654366.60	46	6595543.15 4654327.45
27	6595533.14	4654364.08	47	6595544.57 4654359.08
28	6595486.37	4654387.05	48	6595536.37 4654291.19
29	6595461.73	4654400.46	49	6595552.91 4654282.20
30	6595408.67	4654357.39	50	6595551.35 4654318.12





Detaljni urbanistički plan:
PEĆURICE
 Turistički kompleks

izvršilač zgrade	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
izvršilac	OPŠTINA BAR	
izvršilac projekta	DUP Pećurice - Turistički kompleks	
vrsta plana i regulacije	Plan	godina izrade plana: 2016.
vrsta plana i regulacije	Plan nivoelacije i regulacije	razmjer: 1:1000
		broj parčinskog oznake: 09c

LEGENDA:

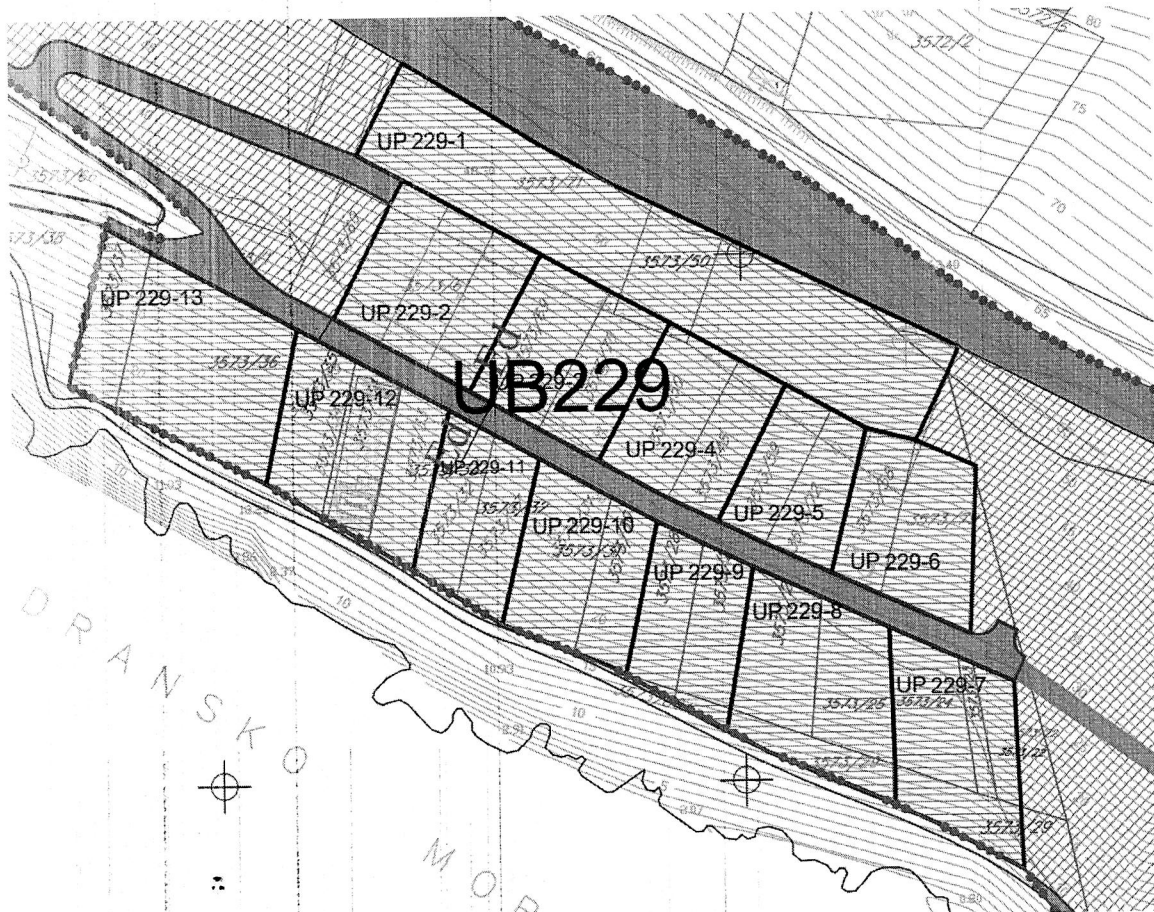
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
- TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



Koordinate tačka GL1

1	6595410.89	4654384.84	31	6595470.93	4654365.84
2	6595380.96	4654400.96	32	6595481.63	4654385.64
3	6595375.27	4654378.31	33	6595463.15	4654395.70
4	6595406.19	4654362.58	34	6595547.94	4654315.81
5	6595439.76	4654369.20	35	6595531.32	4654323.31
6	6595417.31	4654381.36	36	6595531.97	4654297.13
7	6595412.61	4654359.09	37	6595537.95	4654294.31
8	6595434.18	4654346.15	38	6595549.14	4654288.23
9	6595436.74	4654432.66	39	6595524.22	4654326.52
10	6595430.63	4654420.78	40	6595504.39	4654335.51
11	6595524.76	4654369.42	41	6595500.26	4654311.55
12	6595531.53	4654367.62	42	6595505.80	4654308.45
13	6595537.64	4654380.32	43	6595524.97	4654300.29
14	6595534.93	4654381.72	44	6595481.10	4654322.27
15	6595473.91	4654410.95	45	6595493.78	4654315.18
16	6595459.26	4654419.06	46	6595497.76	4654338.58
17	6595540.96	4654356.84	47	6595485.86	4654344.28
18	6595531.98	4654360.77	48	6595463.30	4654356.35
19	6595526.17	4654362.31	49	6595479.40	4654347.53
20	6595520.81	4654341.23	50	6595474.68	4654325.69
21	6595539.88	4654332.72	51	6595457.62	4654332.51
22	6595509.79	4654370.21	52	6595446.13	4654365.73
23	6595519.59	4654364.83	53	6595456.94	4654359.83
24	6595514.34	4654344.16	54	6595451.22	4654335.86
25	6595499.84	4654350.89	55	6595440.47	4654342.37
26	6595477.07	4654362.48	56	6595446.37	4654379.28
27	6595493.53	4654353.91	57	6595426.59	4654390.07
28	6595503.65	4654373.58	58	6595436.86	4654410.01
29	6595487.78	4654382.29	59	6595457.00	4654399.05
30	6595452.51	4654375.92			





Detaljni urbanistički plan:
PEĆURICE
Turistički kompleks

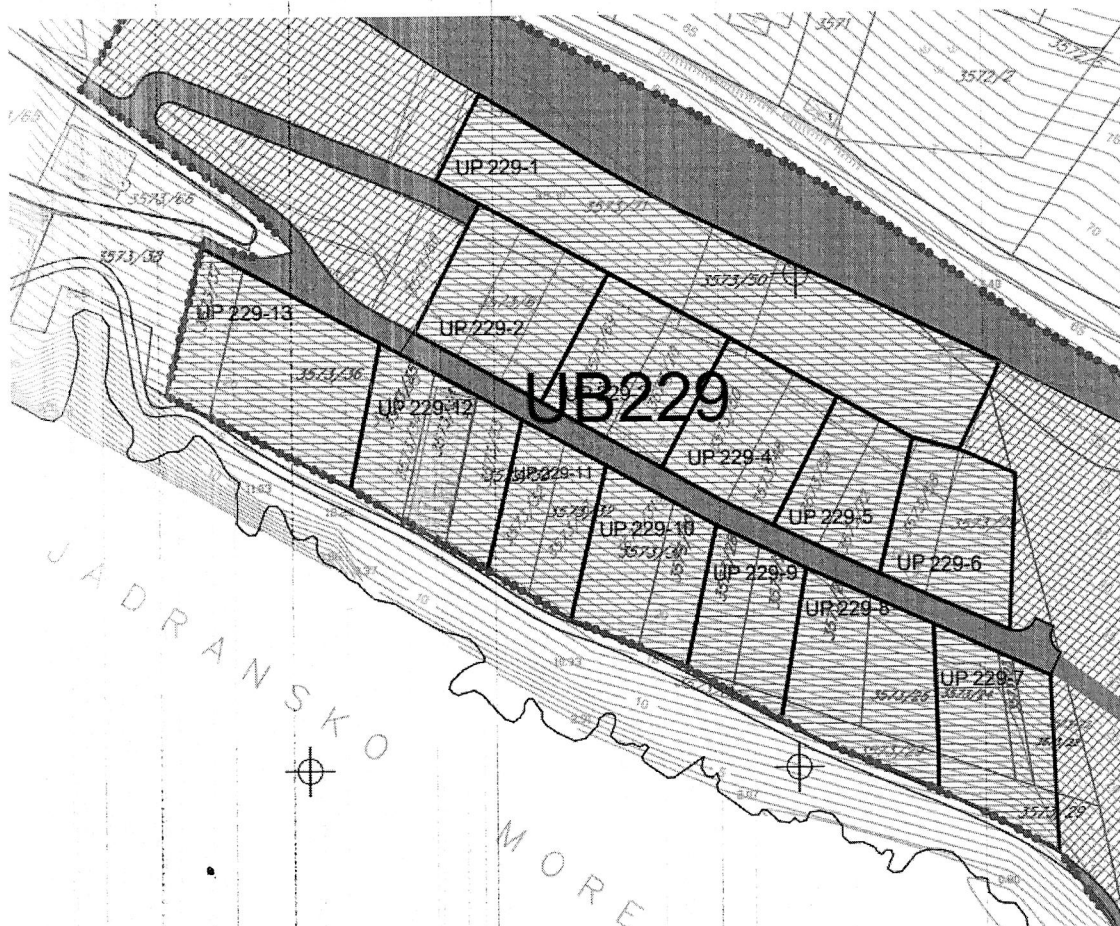
izradio je	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
izradio je	OPŠTINA BAR	
izradio je	DUP Pećurice - Turistički kompleks	godina izrade plana: 2016.
izradio je	Plan	skala: 1:1000
izradio je	Plan saobraćajne infrastrukture	broj projekta: 10c

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- ===== OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- IVIČNJAK
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- ===== KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

- A A PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
- (4x 110) TAČKE TANGENTE SAOBRAĆAJNICE





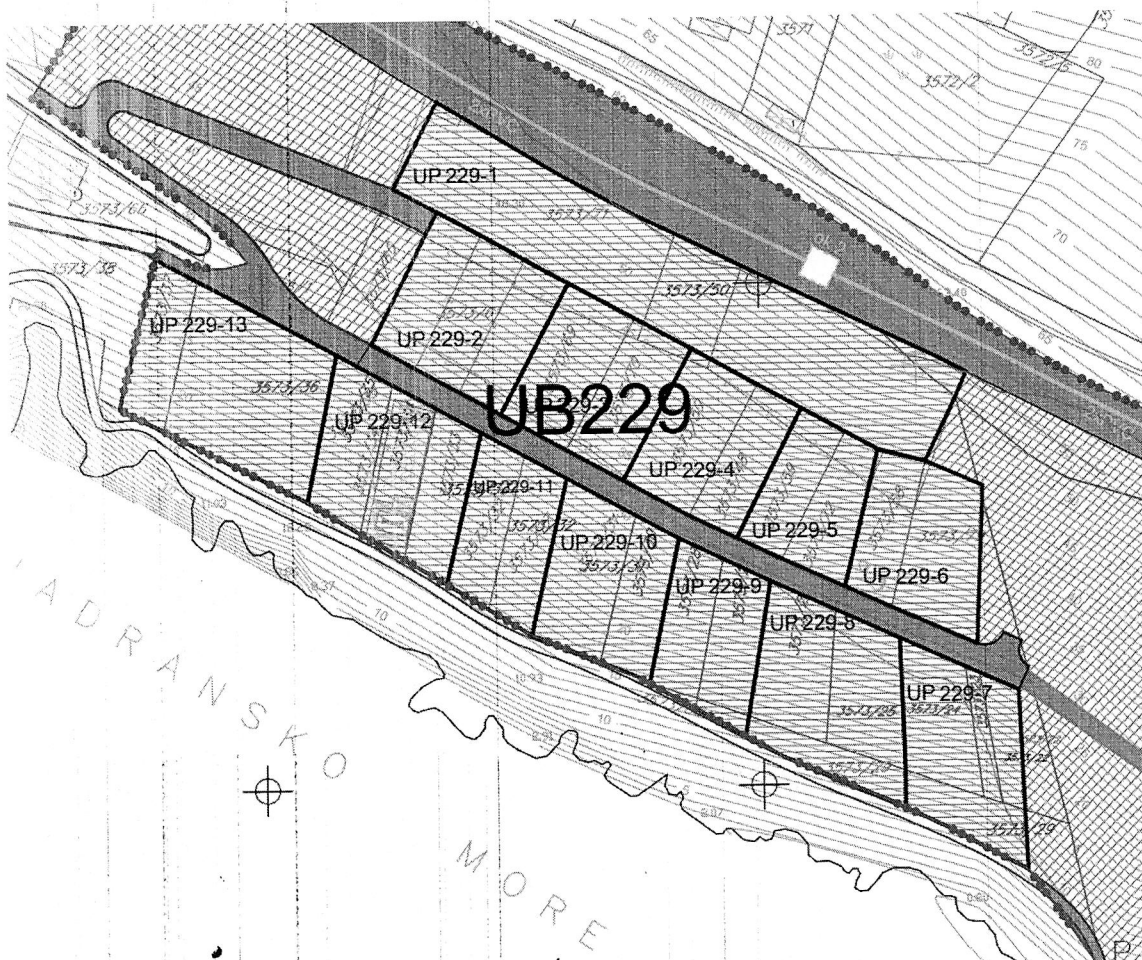
Detaljni urbanistički plan:
PEĆURICE
 Turistički kompleks

izradio/autor:	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
naslov:	OPŠTINA BAR	
vrsta projekta/dokumenta:	DUP Pećurice - Turistički kompleks	datum: 2016.
datum izdavanja:	Plan	1:1000
vrsta projekta/dokumenta:	Plan elektroenergetске infrastrukture	11c

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- ===== OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV - PLANIRANI
- TS TRAFOSTANICA
- TS TRAFOSTANICA - PLANIRANA





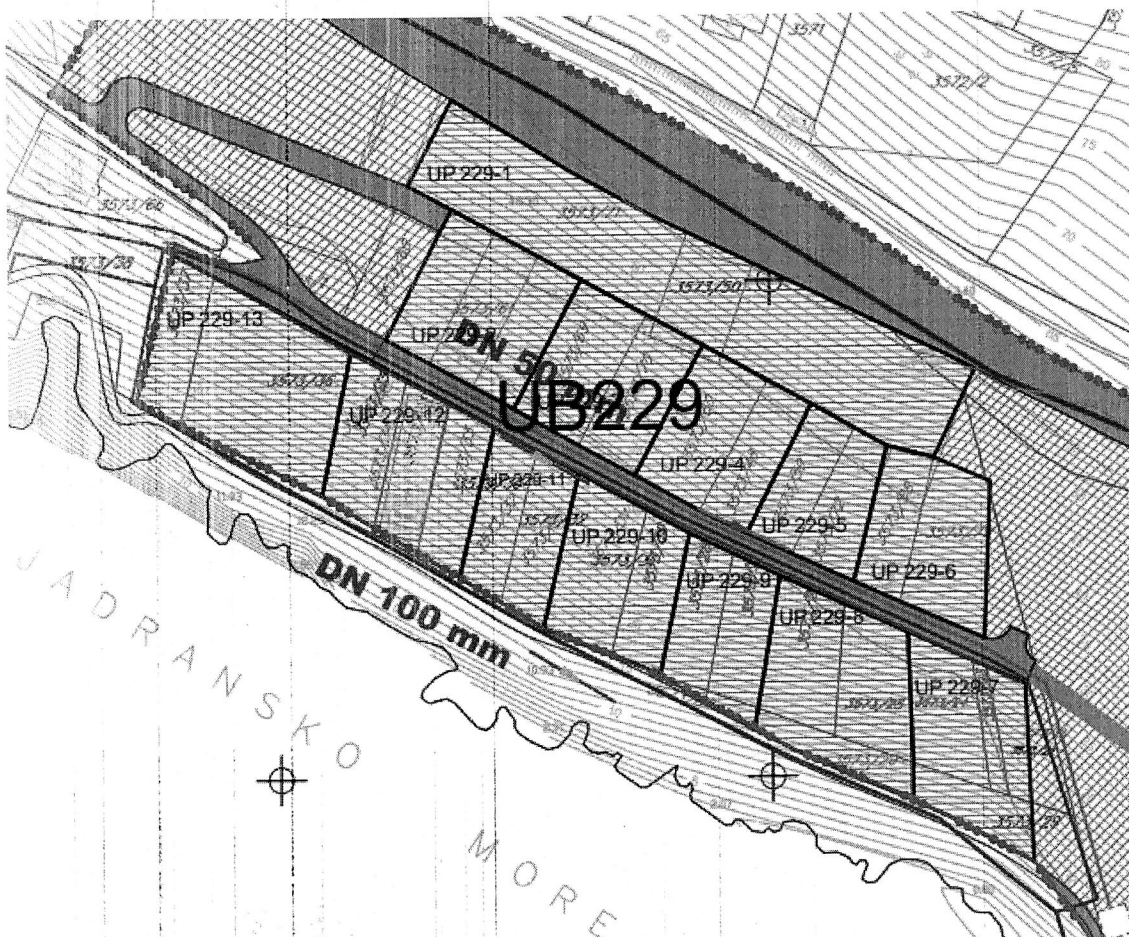
Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
 Turistički kompleks

izvršitelj projekta:	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	godina izrade plana:	2016.
opština:	OPŠTINA BAR	razmjera:	1:1000
vrsta planiranja i objekta:	DUP Pečurice - Turistički kompleks	broj grafičkog priručnika:	12c
vrsta planiranja i objekta:	Plan		
vrsta grafičkog priručnika:	Plan elektronske komunikacije		

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- ===== OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANO TK OKNO





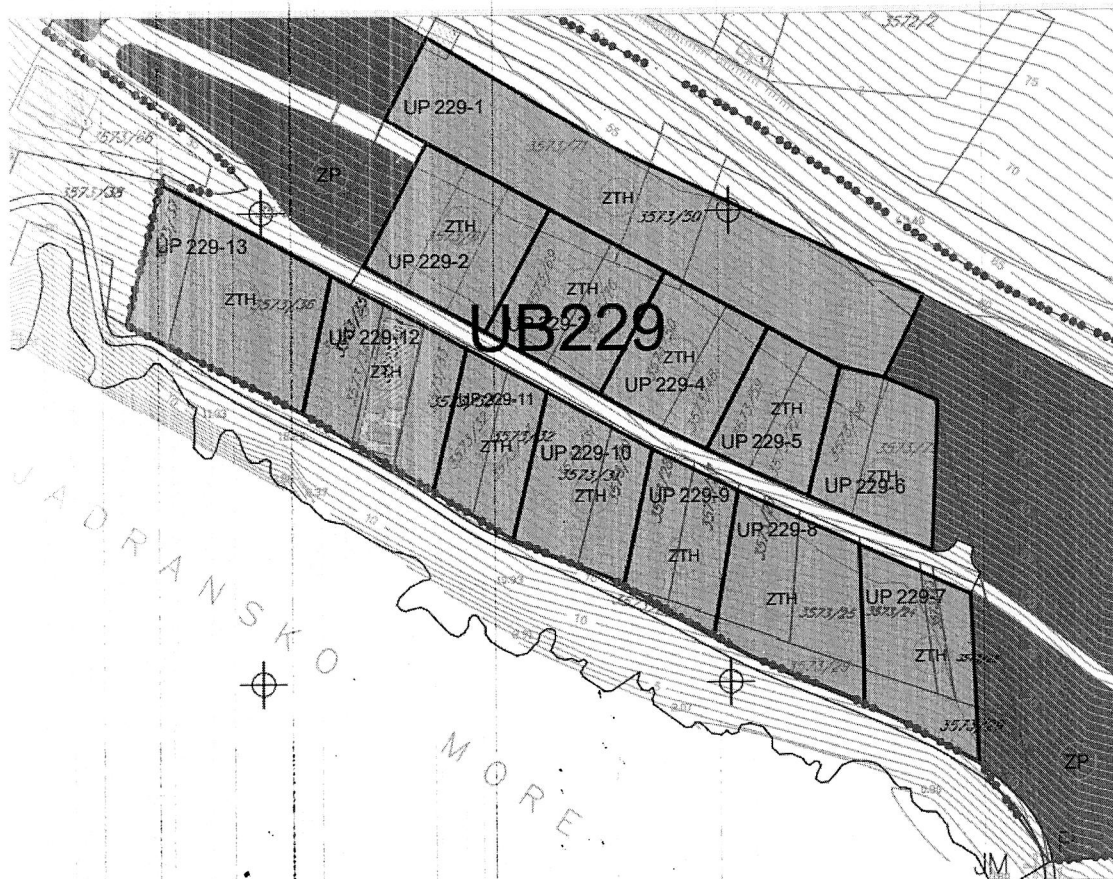
Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
 Turistički kompleks

izradio/pisao	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
opisao	OPŠTINA BAR	
izradio/pisao	DUP Pečurice - Turistički kompleks	godina izrade projekta: 2016.
izradio/pisao	Plan	razmjera: 1:1000
izradio/pisao	Plan hidrotehničke infrastrukture	broj projektnog prikaza: 13c

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- PLANIRANI VODOVOD
- VODOVOD VIŠEG REDA
- KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO





Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

izradio: osoba	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
izradio: institucija	OPŠTINA BAR	
način planiranja: dokument	DUP Pečurice - Turistički kompleks	godina izrade plana: 2016.
način planiranja: dokument	Plan	razmera: 1:1000
način planiranja: dokument	Plan pejzažnog uređenja	broj projektnog prikaza: 14c

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- (P) PARK
- (S) SKVER
- (ZUS) ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
- (PS) PARK ŠUMA

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

- ZTH TURISTIČKI KOMPLEKSI
- ZTN TURISTIČKA NASELJA
- ZK AUTO-KAMP
- SRP SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

- ZP ZAŠTITNI POJASEVI
- ZIK ZELENILLO INFRASTRUKTURE





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 29.08.2025			
Projekat:	Redni broj:	Prilog:	Znak:
06-333/25-7970/3			

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2700/2

Podgorica, 06.08.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2700/1 od 04.08.2025. godine

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

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-7970/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastrskoj parceli 3573/50 KO Pečurice, Opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Vanji Jovičević, iz Podgorice, obavještavamo Vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)”, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta za izgradnju objekta turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP229-1, UP229-2, UP229-3, UP229-4, UP229-5, UP229-6, UP229-7, UP229-8, UP229-9, UP229-10, UP229-11, UP229-12, UP229-13 Zona A, blok UB229 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks”, („Sl list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 32/16), Opština Bar, neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



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



Broj:04- 8569/2
Podgorica, 25.08.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Predmet: Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na kat.parceli br.3573/50 KO Pečurice

Uprava za saobraćaj, postupajući po aktu upućenom od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-7970/4 od 31.07.2025.godine, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-8569/1 od 01.08.2025.godine, radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na kat.parceli br.3573/50 KO Pečurice opštine Bar, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

- Uprava za saobraćaj je organ državne uprave koji upravlja Državnim putevima (magistralnim i regionalnim).
- Predmetna lokacija koju čine kat.parcele br. 3573/50 KO Pečurice opštine Bar nema dodirnih tačaka sa postojećim državnim (magistralnim i regionalnim) putevima.
- Shodno navedenom, saobraćajno-tehničke uslove treba da propiše nadležni organ zadužen za saobraćaj opštine Bar.

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

Mr. Aleksandar Janković, dipl.ing.saobraćaja

Dostavljeno:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

Direktor
Radomir Vuksanović





DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR
+382 30 312 938, +382 30 312 043
+382 30 312 938

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

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj 4973
Bar, 12.08.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

03.09.2025			
Ured	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25-7970/5		

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

Predmet: Tehnički uslovi

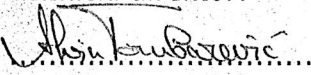
Na osnovu zahtjeva Jovičević Vanje, iz Podgorice, shodno vašem aktu broj 06-333/25-7970/3 od 31.07.2025. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 04.08.2025.godine pod brojem 4973, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP229-1, UP229-2, UP229-3, UP229-4, UP229-5, UP229-6, UP229-7, UP229-8, UP229-9, UP229-10, UP229-11, UP229-12, UP229-13, zona »A«, blok UB229 u zahvatu DUP-a »Pečurice turistički kompleks« opština Bar.

Prilog:

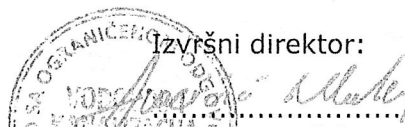
- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević

Izvršni direktor:


Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

ZB 575-786-92

PBCG 535-10436-05

NLB 530-20001-53

ERSTE 540-8494-77

AB 555-9002565371-68

Na osnovu zahtjeva Jovičević Vanje, iz Podgorice, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-7970/3 od 31.07.2025. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 04.08.2025.godine pod brojem 4973, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP229-1, UP229-2, UP229-3, UP229-4, UP229-5, UP229-6, UP229-7, UP229-8, UP229-9, UP229-10, UP229-11, UP229-12, UP229-13, zona »A«, blok UB229 u zahvatu DUP-a »Pečurice turistički kompleks« opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode 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 predviđeni 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 hidroforских 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

Na predmetnom prostoru ne postoje hidrotehničke instalacije kojim upravlja i koje održava DOO »Vodovod i kanalizacija«- Bar.
U slučaju da je u granicama urbanističke parcele 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.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- 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. 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.

P.J.Razvoj i projektovanje
Obradio:


.....
Nenad Lekić

P.J. Razvoj i projektovanje:


.....
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:


.....
Alvin Tombarević



Crna Gora
Uprava za vode

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

Primljeno: 15-09-2025		Prilog		Vrijednost
Org. jed	Upr. jed. inst.	Reg. broj		
06-333/25-7970/6				

Br: UPI 02-319/25-173/2

28.08.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Odgovor na zahtjev broj: 06-333/25-7970/5 od 31.07.2025.

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se aktom broj: 06-333/25-7970/5 od 31.07.2025. godine, a u vezi zahtjeva Jovičević Vanje iz Podgorice, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na katastarskoj parceli broj 3573/50 KO Pečurice, Opština Bar. Uz zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za građenje objekta turističkog naselja (T2) sa 4*, u zahvatu DUP-a Pečurice - turistički kompleks, Opština Bar.

Uvidom u dostavljeni Nacrt urbanističko - tehničkih uslova, priključenje objekta na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Obzirom da se u dostavljenoj dokumentaciji ne može utvrditi način rješavanja pitanja vodosnabdijevanja objekta kao i način rješavanja otpadnih voda, Investitor uz zahtjev treba da dostavi svu potrebnu dokumentaciju u skladu sa čl. 2 i 3 Pravnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG", br. 7/08, 14/16).

Nadležnost za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte i radove, zavisno od načina vodosnabdijevanja kao i rješavanja pitanja otpadnih voda, definisana je čl. 117 a u vezi čl. 115 i 116 Zakona o vodama.

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Dostavljeno: Naslovu;
a/a.

Obradila: Nataša Rakočević

Nataša Rakočević