



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 084-2187/11

Podgorica, 24.02.2022.godine.

„RUŽA VJETROVA“ RESORT d.o.o

BAR

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-2187/11 od 24.02.2022.godine za građenje novog hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 1 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i djelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurice i za rekonstrukciju postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 3575/3 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 3575/3 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta" – Ruža Vjetrova, (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br.099/20), Opština Bar.

Dostavljeno:


- Podnosiocu zahtjeva,
- ② U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a



OVLASČENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 084-2187/11 Podgorica, 24.02.2022.godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva „RUŽA VJETROVA“ RESORT d.o.o iz Bara izdaje:</p>	
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za građenje novog hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 1 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i djelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurice i za rekonstrukciju postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 3575/3 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 3575/3 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta" – Ruža Vjetrova, (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br.099/20), Opština Bar.</p>	
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>„RUŽA VJETROVA“ RESORT d.o.o</p>
<p>1</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>
<p>Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu plana Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta" – Ruža Vjetrova u Baru. Prema grafičkim priložima "01. Topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata" i "05. Analiza postojećeg stanja" na lokaciji je evidentirano:</p>	

UP1: objekat 4- depadans, objekat 7- depadans, bazen, toalet, plažni bar;
UP2: objekat 1- depadans, objekat 2- depadans, objekat 3-depadans, objekat 5-
hotel, objekat 6- depadans, recepcija, bazen, plažni bar.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 1965-
prepis KO Pečurice od 30.12.2021. godine upisano je:

Na katastarskoj parceli 3222/1:

Zgrada 1 kao prizemna zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu površine
222m²;

Zgrada 2 kao prizemna zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu površine
158m²;

Zgrada 3 kao prizemna zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu površine
159m²;

Zgrada 4 kao jednospratni depadans hotel površine 387m²;

Zgrada 5 kao dvospratna zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu površine
478m²;

Zgrada 6 kao trospratna zgrada sa podrumom u trgovini ugostiteljstvu i turizmu
površine 381m²;

Zgrada 7 kao jednospratni depadans hotel površine 418m²;

Zemljište uz zgrade površine 9181m²;

Parking 836m²;

Na katastarskoj parceli 3223/1:

Šume 4. klase površine 3659m²;

Na katastarskoj parceli 3223/4:

Šume 4. klase površine 12004m²;

Na katastarskoj parceli 3223/5:

Šume 4. klase površine 1002m²;

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 250-
prepis KO Pečurice od 28.01.2022. godine upisano je:

Na katastarskoj parceli 3575/1:

Krš, kamenjar površine 10175m²;

Na katastarskoj parceli 3575/3:

Krš, kamenjar površine 3499m².

**Područje zahvata plana sa aspekta POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA
karakterišu:**

Turistički kompleks Ruža vjetrova nalazi se u blizini naselja u zaleđu plaže Veliki
pijesak, u Opštini Bar. Lokaciji se pristupa lokalnom saobraćajnicom sa Jadranske
magistrale (dionica Bar - Ulcinj).

U zahvatu plana na sjevernoj i južnoj strani, nalazi se uređeno kupalište a na
jugozapadnoj stjenovita obala.

Postojeći turistički kompleks čine: Osnovni objekat Hotela sa restoranom i
smještajnim jedinicama sa ukupno 30 ležaja i sedam depandansa u kojima ima
ukupno 188 ležaja. Recepcija se nalazi na sjevernom ulazu u kompleks u
samostalnom prizemnom objektu.

Glavni kolski pristup lokaciji je na istočnoj strani na kojoj su izvedeni parkinzi.

U okviru zone na kojoj su izvedeni objekti, lokacija je uređena, izvedene su staze i stepeništa za pristup svim objektima, formirane su terase koje prate prirodni teren

Uz obalu su izvedeni platoi, bazeni i barovi, amfiteatar, teren za boćanje, teniski tereni...

Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta:

	Broj objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj ležaja	BGP/ležaju	Namjena objekta
UP1	Hotel <i>(novoplanirani)</i>	/	/	/	/	/	/
	1 <i>(postojeći)</i>	143,52	143,52	P	8	18	Depandans
	2 <i>(postojeći)</i>	135,95	135,95	P	8	17	Depandans
	3 <i>(postojeći)</i>	276,37	276,37	P	16	17	Depandans
	4- podfaza C <i>(postojeći)</i>	376,96	753,92	P+1	36	21	Depandans
	5- podfaza E <i>(postojeći)</i>	477,86	1.224,57	P+3	30	41	Hotel
	6- podfaza B <i>(postojeći)</i>	381,22	1.471,05	P+4	68	22	Depandans
	7- podfaza D <i>(postojeći)</i>	418,71	1.256,13	S+P+1	52	17	Depandans
	Recepcija <i>(postojeći)</i>	71,00	71,00	P	/	/	Recepcija
	UKUPNO	2.281,59	5.332,51		218	24	

Na osnovu analize izvedenog stanja konstatovano je sljedeće:

- izgrađeni su objekti depandansa broj 6 sa 68 ležaja i broj 7 sa 52 ležaja (ukupno 120 ležaja;

- objekat broj 5 je rekonstruisan u objekat namjene restoran sa smještajnim jedinicama sa 30 ležaja;

- objekti depandansa broj 1, 2 i 3, kapaciteta 32 ležaja su zadržani u postojećim gabaritima;

- objekat depandansa broj 4 je kapaciteta 36 ležaja.

Centralni objekat Hotela, planiran kao druga faza realizacije, sa planiranih 250 ležaja nije izveden.

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

NAMJENA PLANSKOG PODRUČJA:

Urbanističke parcele UP1 i UP2, su u grafičkom prilogu "06. Planirano stanje Namjena površina" predviđene kao površine za turizam (T1). Površina za turizam je definisana oznakom turističke zone T1 i oznakom D3 kao indikatorom planiranja za turističke zone.

PLANIRANO RJEŠENJE:

Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenjadatim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Bar kao i kategorijom turističkih sadržaja preciznije definisanom PUP-om Bar.

• Izgrađene površine su:

- T - površine za turizam (T1 – Hotel)

U skladu sa strukturom smještajnih kapaciteta - Hotel T1 (4 zvjezdice) planirana je

izgradnja primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluga i smještaja i pripremanje hrane, pića i napitaka a u skladu sa članom 72 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018., 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.) i Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.).

• Neizgrađene površine su:

- OP – ostale prirodne površine:

- stjenovita obala/krš

- UK – uređeno kupalište

Obalna linija je prilagođena postojećem stanju na djelovima u zoni Morskog dobra gdje je izvedeno uređenje platoa.

Prostorni model

U procesu formiranja urbanističkog koncepta, analizirane su prostorne mogućnosti neizgrađenog dijela lokacije i osnovne karakteristike postojećeg turističkog kompleksa, u cilju iznalaženja najboljeg modela koji će obezbijediti uklapanje postojećih sadržaja i uređenih površina u planirani koncept, uz poštovanje smjernica datih planovima.

U prvom koraku, analizirano je plansko rješenje Državne studije lokacije "Dio sektora 58 -turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar iz 2013.godine, kojim je za turistički kompleks formirana jedna urbanistička parcela i na njoj planirana izgradnja 5 novih objekata apartmanskog tipa i nadgradnja postojećih za jednu etažu sa ukupno 107 ležaja, kao i izgradnja objekta Hotela kapaciteta 250 ležaja.

Obzirom da postojeći broj ležaja u dependansima - 188, a u centralnom objektu hotela 30, predstavlja odnos koji nije u skladu sa definisanim za kategoriju T1, kao i da se planiranjem preostalih 139 ležaja (357-218) u Centralnom objektu novoplaniranog Hotela, ne može postići da broj ležaja u osnovnom objektu Hotela bude minimum 70%, moralo se pristupiti iznalaženju rješenja i formiranju drugačijeg koncepta koji će omogućiti da se novoplanirani kapaciteti na pravi način uklope u zonu postojećeg turističkog kompleksa, pri tom poštujući smjernice planova višeg reda i Programskog zadatka.

Dakle, kod organizacije prostora u okviru jedne urbanističke parcele, kako je planirano važećim Planom, veliki problem predstavljalo bi postizanje funkcionalnog rješenja uklapanjem izgrađenih struktura sa zajedničkim sadržajem u budući hotel, u skladu sa zahtjevima za hotel kategorije 4* i 5*, posebno imajući u vidu da je broj ležaja u postojećim objektima 218 (planirano 107), kao i da planirani Centralni objekat Hotela sa 250 ležajeva nije izgrađen, što navodi na zaključak da nije moguća dalja realizacija predmetnog turističkog kompleksa prema konceptu važećeg Plana kojim je planirano ukupno 357 ležaja.

Budući da je Programskim zadatkom, između ostalog, kao obrazloženje za izradu izmjena i dopuna, navedena izgradnja turističkog kompleksa (T1) u rang 4-5 zvjezdica, prilikom formiranja Koncepta, a na osnovu prethodne analize, neophodno je uraditi izmjenu, ne samo u dijelu u kojem važeći planski dokument

planirani Centralni objekat Hotela koncentriše u jednu monolitnu predimenzionisanu strukturu, već i u dijelu uklapanja postojećih objekata i planiranja novih kapaciteta a sve u cilju stvaranja uslova da se na adekvatan način maksimalno valorizuju potencijali predmetne lokacije i u cilju unapređenja saradnje sa renomiranim turističkim operaterom.

Obzirom da se radi o zahvatu u kojem je izgrađen dio turističkog kompleksa na osnovu važećeg Plana iz 2015. godine i imajući u vidu smjernicu PPPN Obalno područje: "Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru, za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat", kod formiranja planskog koncepta, nije primijenjen PPPN-om Obalno područje, zadati parametar poželjne strukture novih ležaja po gustini od tipično 65 ležaja/ha.

Primijenjeni su sljedeći uslovi:

- PPPN-om Obalno područje definisan vršni kapacitet turističkih zona "... najviši standardi razvoja u današnjoj praksi turističkog planiranja pri kojima se gustina kreveta/ha kreće između 50 do 100 kreveta/ha,
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, definisani parametri za kategoriju T1 - 4 zvjezdica: 30% kapaciteta – dependansi - 70% kapaciteta u Hotelu,
- Prostorno urbanističkim planom Opštine Bar zadati maksimalni indeksi: indeks zauzetosti 0,35
indeks izgrađenosti 0,80.

Preporuka Plana je da se broj ležaja u postojećim objektima smanji, na način da se određen broj napr. dvokrevetnih smještajnih jedinica pretvori u jednokrevetne, čime će se povećati bruto građevinska površina izgrađenog prostora po jednom ležaju i time stvoriti mogućnost da se kroz realizaciju planskog dokumenta izgradnjom hotelskih kapaciteta obezbijedi tražena kategorija 4 zvjezdice.

Osnovni urbanistički parametri	Površina urbanističke parcelle	POSTOJEĆE STANJE						PLAN							
		Broj postojećih objekata	Površina pod objektima	Bruto građevinska površina postojećih objekata	Opsevnost objekata	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena objekata	Površina pod objektima	Bruto građevinska površina planiranih objekata	Opsevnost objekata	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP1	22.617,00	Dep. 417 Bazen Toilet, plaz bar	795,67 290,00 27,00 91,00	2.010,05 290,00 27,00 51,00	P=1 S=P+1 P	88 /	0,05 0,11	Hotel sa depend. T1	7.915,95	18.093,60	S=P+2 P+5	227	80	0,35	0,80
Ukupno UP1	22.617,00		1.209,67	2.418,05		88	0,05	0,11	7.915,95	18.093,60		227	80	0,35	0,80
UP2	9.200,00	Hotel S Dep. L2, 316 Recapc. Bazen plaz bar	477,86 937,06 71,00 69,00 46,00	1.224,57 2.026,89 71,00 69,00 46,00	P=3 P=4 P P	30 /	0,17 0,37	Hotel sa depend. T1	3.220,00	7.360,00	P=2 P+5	92	80	0,35	0,80
Ukupno UP2	9.200,00		1.600,52	3.437,46		130	0,17	0,37	3.220,00	7.360,00		92	80	0,35	0,80
ΣUP1+UP2	31.817,00		2.809,59	5.855,51		218	0,09	0,16	11.135,95	25.453,60		319	80	0,35	0,80
UP TS1	39,00		/	/	P	/	/	Trafest.	20,00	20,00	P	/	/	0,51	0,51
UP TS2	39,00		/	/	/	/	/	Trafest.	20,00	20,00	P	/	/	0,51	0,51
ΣUPTS1+UPTS2	78,00		/	/	/	/	/	ROE	40,00	40,00	/	/	/	/	/
UP UK-1	2.181,00		/	/	/	/	/	Repatite	/	/	/	/	/	/	/
UP UK-2	2.241,00		/	/	/	/	/	Repatite	/	/	/	/	/	/	/
UPZ1	1.878,00	Bazen	51,00	51,00	/	/	/	UD	150,00	150,00	/	/	/	0,09	0,09
ΣUPUK1,UPZ1	6.040,00		/	/	/	/	/	UK I UD	/	/	/	/	/	/	/
SVE UKUPNO	37.935,00		2.855,59	5.906,51		218	0,07	0,16	11.285,95	25.603,60		319	80	0,30	0,87

Zelene površine:

Imajući u vidu da se u ovom planskom dokumentu radi o turističkom kompleksu unutar urbanog naselja, sa oblikom intervencija koji podrazumijeva rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa ili mogućnost zamjene postojećih objekata novim, i dogradnju turističkih sadržaja u funkciji postojećeg turističkog kompleksa na slobodnoj površini unutar urbanog naselja a ne o turističkom kompleksu izvan urbanog naselja, prilikom formiranja planskog rješenja, obezbijeđen je procenat zelenih i slobodnih površina na koti terena, u skladu sa PUP-om Bar zadatim urbanističkim parametrima. Takođe su u poglavlju "Pejzažna arhitektura" date smjernice za dodatno obogaćivanje zelenog fonda ozelenjavanjem krovova i vertikalnim ozelenjavanjem.

Lungo Mare:

Obzirom da je PPPN za Obalno područje definisano povezivanje planinarske staze sa obalom koja je PUP-om data u grafičkom prilogu, ovim Planom je planirana pješačka komunikacija koja ide uz saobraćajnicu na sjevernom dijelu zahvata, prolazi kroz uređeni dio zone zahvata za koji je izdata upotrebna dozvola (UP1 i UP2) i nastavlja prema jugu nadovezujući se na izvedene staze u zoni morskog dobra.

Podjela na planse jedinice:

Površina urbanističkih parcela UP1 i UP2 predstavlja jedinstvenu cjelinu uključujući potpuno uređeni dio uz obalu, za koji je izdata upotrebna dozvola i koji je i važećim planom sastavni dio urbanističke parcele.

Usvojen je koncept sa dvije urbanističke parcele sa namjenom turizam čije su granice određene uz poštovanje izgrađene matrice i prostornih karakteristika i na kojima je moguće formirati Hotele sa karakteristikama T1. Uslov je da se u konačnom rješenju formira jedinstveni turistički kompleks koji će imati usklađen arhitektonski izraz sa aspekta fizičkih struktura, oblikovanja, materijalizacije, i neophodnih sadržaja.

2.2.

Pravila parcelacije

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu "07. Planirano stanje Parcelacija i regulacija UP".

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije

(„ Službeni list Crne Gore „ 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Granica UP1 – Od 205 do 289

205 6595011.53 4654665.24
 206 6595011.90 4654665.94
 207 6595005.30 4654668.32
 208 6595007.19 4654673.59
 209 6595014.55 4654670.94
 210 6595012.45 4654680.21
 211 6595021.18 4654683.48
 212 6595030.25 4654700.66
 213 6595034.56 4654708.71
 214 6595036.89 4654713.08
 215 6595045.29 4654729.23
 216 6595053.45 4654744.68
 217 6595060.06 4654757.71
 218 6595070.87 4654777.95
 219 6595071.70 4654779.26
 220 6595060.61 4654785.55
 221 6595056.44 4654787.82
 222 6595052.08 4654789.97
 223 6595048.71 4654791.94
 224 6595043.54 4654795.17
 225 6595033.49 4654806.02
 226 6595020.71 4654760.86
 227 6594929.42 4654739.92
 228 6594929.42 4654739.92
 229 6594864.09 4654797.81
 230 6594859.37 4654795.08
 231 6594846.60 4654788.97
 232 6594840.11 4654785.81
 233 6594838.78 4654785.16
 234 6594827.81 4654784.18
 235 6594837.27 4654784.77
 236 6594836.59 4654784.42
 237 6594835.12 4654784.82
 238 6594832.81 4654785.77
 239 6594831.23 4654785.27
 240 6594830.68 4654785.38
 241 6594824.95 4654782.10
 242 6594818.38 4654779.43
 243 6594814.37 4654777.92
 244 6594813.51 4654777.45
 245 6594807.29 4654772.92
 246 6594799.59 4654766.58
 247 6594799.52 4654766.49
 248 6594799.36 4654766.36
 249 6594799.22 4654766.13
 250 6594798.74 4654765.52
 251 6594799.06 4654764.07
 252 6594798.22 4654762.42
 253 6594798.28 4654761.94
 254 6594797.28 4654762.38
 255 6594795.09 4654763.47
 256 6594795.38 4654760.53
 257 6594796.28 4654751.54
 258 6594796.34 4654750.96
 259 6594796.90 4654749.57
 260 6594795.93 4654748.93
 261 6594793.86 4654746.00
 262 6594793.12 4654746.57
 263 6594793.16 4654746.76
 264 6594792.29 4654747.25
 265 6594790.93 4654746.90
 266 6594790.24 4654745.97
 267 6594787.50 4654732.88
 268 6594787.19 4654731.39
 269 6594790.45 4654729.49
 270 6594790.18 4654729.03
 271 6594799.38 4654724.99
 272 6594799.59 4654725.59
 273 6594810.00 4654723.40
 274 6594809.24 4654721.99
 275 6594809.38 4654720.70
 276 6594808.69 4654718.59
 277 6594815.39 4654713.88
 278 6594819.06 4654710.90
 279 6594852.86 4654683.45
 280 6594853.80 4654682.68
 281 6594854.21 4654682.35
 282 6594900.52 4654673.92
 283 6594906.65 4654673.42
 284 6594912.92 4654672.91
 285 6594919.87 4654672.35
 286 6594937.52 4654670.92
 287 6594970.15 4654668.11
 288 6594991.47 4654665.54
 289 6595002.39 4654664.23

Granica UP2 – Od 129 do 204

129 6594911.20 4654817.58
 130 6594915.61 4654816.00
 131 6594916.74 4654815.66
 132 6594917.32 4654815.78
 133 6594917.90 4654816.51
 134 6594918.66 4654818.03
 135 6594919.95 4654819.81
 136 6594920.72 4654820.21
 137 6594921.52 4654820.51
 138 6594922.75 4654820.85
 139 6594922.85 4654820.61
 140 6594923.05 4654820.66
 141 6594924.25 4654821.30
 142 6594925.40 4654821.20
 143 6594925.95 4654820.31
 144 6594925.84 4654818.84
 145 6594927.86 4654818.37
 146 6594938.81 4654820.66
 147 6594942.29 4654821.75
 148 6594944.35 4654820.93
 149 6594945.76 4654820.83
 150 6594946.38 4654822.43
 151 6594946.44 4654823.08
 152 6594952.98 4654825.22
 153 6594953.95 4654824.79
 154 6594958.84 4654833.52
 155 6594961.19 4654837.72
 156 6594963.40 4654837.16
 157 6594963.56 4654837.54
 158 6594966.50 4654838.49
 159 6594967.00 4654839.75
 160 6594974.64 4654835.05
 161 6594976.53 4654833.37
 162 6594981.26 4654830.94
 163 6594984.09 4654829.30
 164 6594984.81 4654828.99
 165 6594984.93 4654828.56
 166 6594988.49 4654829.01
 167 6594988.68 4654827.58
 168 6594988.87 4654827.09
 169 6595013.87 4654816.48
 170 6595034.08 4654807.91
 171 6595032.26 4654802.08
 172 6595020.71 4654760.86
 173 6594993.35 4654767.40
 174 6594984.99 4654758.99
 175 6594965.96 4654745.61
 176 6594964.27 4654747.46
 177 6594960.19 4654745.35
 178 6594929.42 4654739.92
 179 6594924.78 4654760.00
 180 6594911.46 4654758.54
 181 6594896.26 4654764.24
 182 6594886.78 4654766.64
 183 6594883.36 4654770.33
 184 6594880.34 4654775.00
 185 6594882.06 4654775.97
 186 6594881.76 4654778.69
 187 6594875.74 4654804.98
 188 6594876.46 4654805.13
 189 6594880.53 4654804.58
 190 6594882.49 4654803.88
 191 6594891.91 4654805.25
 192 6594894.55 4654803.49
 193 6594894.92 4654802.95
 194 6594895.13 4654802.28
 195 6594895.32 4654801.80
 196 6594902.52 4654799.17
 197 6594904.11 4654804.19
 198 6594905.77 4654807.81
 199 6594905.24 4654808.14
 200 6594905.80 4654808.65
 201 6594906.13 4654810.53
 202 6594906.93 4654810.22
 203 6594908.91 4654813.51
 204 6594910.98 4654817.32

2.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija

Građevinska linija na površini zemlje (GL1) definisana je grafički na prilogu "07. Planirano stanje Parcelacija i regulacija GL" i predstavlja liniju do koje se može graditi nadzemni di objekta. Građevinska linija GL0 poklapa se sa GL1.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit je definisan označenom spratnošću na grafičkom prilogu "07. Planirano stanje Parcelacija i regulacija" i u tabelarnom prikazu.

GL UP1 – Od 1 do 20

1	6595016.10	4654684.61
2	6595063.83	4654775.07
3	6595041.29	4654787.72
4	6595020.40	4654747.59
5	6594991.35	4654758.30
6	6594988.14	4654755.11
7	6594969.35	4654741.88
8	6594925.61	4654734.18
9	6594920.91	4654754.53
10	6594910.73	4654753.43
11	6594885.77	4654761.71
12	6594876.72	4654777.56
13	6594849.33	4654761.39
14	6594856.17	4654750.27
15	6594834.34	4654739.16
16	6594822.48	4654724.24
17	6594820.40	4654714.38
18	6594851.33	4654689.75
19	6595003.32	4654671.17
20	6595010.53	4654686.61

GL UP2 – Od 21 do 38

21	6594886.61	4654769.85
22	6594911.77	4654761.59
23	6594929.11	4654763.48
24	6594933.22	4654745.66
25	6594965.43	4654751.35
26	6594981.75	4654762.83
27	6594985.58	4654764.90
28	6594989.98	4654768.68
29	6595010.71	4654760.86
30	6595020.51	4654780.03
31	6595019.75	4654780.41
32	6595030.68	4654806.44
33	6595016.19	4654812.52
34	6595015.44	4654810.67
35	6594995.34	4654819.12
36	6594991.92	4654810.98
37	6594937.97	4654796.52
38	6594884.01	4654782.06

USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU:

Turistički kompleks "Ruža vjetrova" planiran je kao organizovana cjelina dva objekta Hotela sa pripadajućim depandansima, kupalištem, uređenim zelenim površinama, saobraćajnim površinama (pristupnom saobraćajnicom, mrežom pješačkih staza unutar kompleksa, obalnim šetalištem) i pratećim sadržajima (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)

Formirane su dvije urbanističke parcele za izgradnju Hotela: UP1 i UP2.

Na UP1 je planirana izgradnja hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukcija postojećih objekata.

Na UP2 je planirana rekonstrukcija postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju u cilju njihovog povezivanja, na koji način će dio kapaciteta depandansa postati dio kapaciteta centralnog objekta hotela.

Formirane urbanističke parcele, u konačnom, treba da predstavljaju jedinstvenu lokaciju - kompleks, posebno iz razloga što će potreban broj parking mjesta za ukupan prostor biti obezbijeđen unutar UP1.

Obavezna je izrada zajedničkog Idejnog rješenja za obje urbanističke parcele (UP1 i UP2) kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapaciteti.

Daje se mogućnost rušenja postojećih objekata i izgradnje novih, uz poštovanje Planom zadatih urbanističkih parametara, samo za one objekte, za koje se, Elaboratom o ispitivanju kvaliteta ugrađenog materijala, konstatuje da ne postoje uslovi za njihovu nadgradnju.

Obzirom da se radi o rekonstrukciji i dogradnji postojećeg turističkog kompleksa, čija je realizacija započela prema važećem Planu, dozvoljeno je povećanje broja ležaja datih u tabeli planskih bilansa i kapaciteta za cca 12%, odnosno do broja 357, planiranih ležaja datih važećim Planom.

Prethodno navedena mogućnost, data je shodno smjernici PPPN Obalno područje da se u zonama sa naslijeđenim strukturama u prostoru omogući veća gustina: "Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat"

Opšti uslovi:

Imajući u vidu atraktivan prostor koji tretira Državna studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Imajući u vidu, Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata definisanu, strukturu smještajnih kapaciteta u hotelima T1, potrebno je ispoštovati sljedeće smjernice:

- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u depandansima.
- Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depandanse je najviše 30%.

• UP1 – HOTEL SA DEPANDANSIMA

Planirana kategorija Hotela sa depandansima je 4*.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele:

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi: _____ 0,35;

Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi: _____ 0,80.

U bruto građevinsku površinu, obračunavaju se površine bazena, sportskih terena, plažnih barova.

Izvan zone građenja definisane građevinskom linijom GL1 moguće je projektovati bazene, sportske terene, plažne barove i sl.

Postojeći prizemni objekat recepcije na UP2, se zadržava u postojećim gabaritima a u slučaju njegovog rušenja, kod nove izgradnje je obavezno poštovati zadate građevinske linije.

GL0 se poklapa sa GL1.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih

sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Pravila za uređenje urbanističke parcele:

Saobraćajni pristup UP1, planiran je sa saobraćajnica "Ulica 1" i "Ulica 17".

Parkiranje za potrebe UP1 i UP2 riješiti u okviru urbanističke parcele UP1, prioritarno u u podzemnim etažama a manjim dijelom na otvorenom/natkrivenom parking prostoru.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata a u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Pravila za izgradnju objekata:

Išpred glavnog ulaza u centralni objekat hotela koji mora biti zaštićen od loših vremenskih uslova, projektovati reprezentativni pristupni trg.

Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi 6 nadzemnih etaža;

Maksimalna spratnost depandansa iznosi 4 nadzemne etaže;

Broj etaža odrediće projektant u skladu sa odabranim rješenjem, poštujući zadate parametre kao maksimalne.

Spratnost novoplaniranih objekata, mora biti prilagođena uslovima terena i prirodnim karakteristikama lokacije. Kod određivanja spratnosti, prilikom izrade projektne dokumentacije, voditi računa o usklađenosti visinske regulacije novoplaniranih i postojećih objekata, principom gradacije - (smicanja), na način da projektovani objekti prate prirodni pad terena i ne naruše ambijentalne karakteristike lokacije. (Preporuka Plana je da prema susjednim zonama objekti i/ili njihovi djelovi budu manje spratnosti).

U centralnom objektu hotela predvidjeti, između ostalog, sljedeće sadržaje: ulazni hol sa recepcijom, restorane, kuhinju, prostore za zabavu i rekreaciju, bazene, prostore sa uslugama podizanja kondicije i opšteg zdravlja, centre za ljepotu itd. i smještajne jedinice.

U depandansima predvidjeti smještajne jedinice.

Maksimalni broj smještajnih jedinica mora imati pogled na more.

Arhitektura objekata mora biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz mogućnost njene moderne reinterpetacije i uklopljena u prirodni ambijent.

Preporuka je korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje uz upotrebu savremenih tehnologija.

Predlaže se formiranje zelenog krova, u cilju postizanja efekta oplemenjivanja pejzaža, poboljšanja mikroklimе kao i pozitivnog estetskog uticaja.

• UP2 – HOTEL SA DEPANDANSIMA

Planirana kategorija Hotela sa depandansima je 4*.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele:

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi: _____ 0,35;

Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi: _____ 0,80.

U bruto građevinsku površinu, obračunavaju se površine bazena, sportskih terena, plažnih barova.

Izvan zone građenja definisane građevinskom linijom GL1 moguće je projektovati bazene, sportske terene, plažne barove i sl.

Pravila za uređenje urbanističke parcele:

Saobraćajni pristup do UP2 planiran je saobraćajnicom "Ulica 6". Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata a u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Pravila za dogradnju, nadgradnju i izgradnju objekata:

Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi 6 nadzemnih etaža;

Maksimalna spratnost depandansa iznosi 4 nadzemne etaže;

Broj etaža odrediće projektant u skladu sa odabranim rješenjem, poštujući zadate parametre kao maksimalne.

U centralnom objektu hotela predvidjeti, između ostalog sljedeće sadržaje: ulazni hol sa recepcijom, restoran itd. i smještajne jedinice.

U depandasima predvidjeti smještajne jedinice.

Maksimalni broj smještajnih jedinica mora imati pogled na more.

Arhitektura objekata mora biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz mogućnost njene moderne reinterpretacije i uklopljena u prirodni ambijent.

Preporuka je korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje uz upotrebu savremenih tehnologija.

U cilju provjere zadatih planskih kapaciteta i uklapanja u ambijent uz poštovanje konfiguracije terena i izgrađene strukture, urađen je 3D Model u 3 varijante mogućeg projektantskog pristupa.

U svim predloženim varijantama ostvareno je, između ostalog, sljedeće:

- nesmetane vizure prema moru,
- stepenovanje spratnosti praćenjem prirodne konfiguracije terena,

Trasa obalnog šetališta u zahvatu državne studije lokacije dijelom prolazi kroz zonu urbanističkih parcela UP1 i UP2 postojećim uređenim stazama unutar istih (Na grafičkom prilogu "Režimi korišćenja prostora" prikazane su zone prema načinu korišćenja). Trasa Lungo mare mora biti slobodna za kretanje i onih posjetilaca koji nisu gosti Hotela, obzirom da se radi o trasi koja ima karakter javne pješačke komunikacije.

Na površini dijela UP1 i UP2 (Zona je prikazana na grafičkom prilogu "Režim korišćenja prostora"), koja predstavlja postojeće hotelsko kupalište, dozvoljava se

	<p>izgradnja pratećih sadržaja u funkciji uređenog kupališta u skladu sa propisima, uz zadržavanje izvedenih bazena, platoa, stepeništa i pristupnih staza. Površina zone hotelskog kupališta iznosi cca 4.300m². Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>• Mjere zaštite od zemljotresa: U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).</p> <p>• Mjere zaštite od požara: Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91). Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.</p> <p>• Odlaganje čvrstog otpada: Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o čvrstom otpadu iz („Sl. list CG br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije i reciklaže.</p>

Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta. Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", 64/11 i 39/16)

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

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

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

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

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

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

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

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

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ", br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ", br. 7/84);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ", br. 24/87);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe ("Sl.list RCG", br.54/01),
- Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;

- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;

- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. Koncept zaštite, očuvanja i unapređenja životne sredine, usmjeren je na uspostavljanje održivog upravljanja prirodnim vrijednostima, prevenciji, smanjenju i kontroli svih oblika zagađivanja. Težište je na zaštiti prirodnih i stvorenih vrijednosti, razrješavanju mogućih faktora narušavanja životne sredine u svim sferama djelatnosti (izgradnji objekata, vodne, saobraćajne i komunalne infrastrukture), kao i sanaciji i revitalizaciji ugroženih područja.

Mjere zaštite i unaprijeđenja životne sredine, integrisane su u rješenja Državne studije lokacije. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i potrebe očuvanja, odnosno zaštite razvojnih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje potreba i poboljšanje kvaliteta života.

Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta.

Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine:

- Zakon o životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 052/16 od 09.08.2016);

- Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016);

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 075/18 od 23.11.2018);

- Zakon o morskome dobru („Službeni list RCG", br. 14/92, 59/92 i 27/94, "Službeni list CG", br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11),

- Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 034/14 od 08.08.2014, 044/18 od 06.07.2018);
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list CG", br. 28/11, 1/14, 2/18) i Odluka o određivanju akustičnih zona opštine Bar.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG", br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt broj 03-D-336/2 od 09.02.2022.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine.

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Generalne smjernice

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara projektovati u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa izmenu izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema okruženju;
- linearno zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- koristiti vrste otporne na uslove sredine usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Javne zelene površine (pješačke ulice, lungo mare) se planiraju u skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovno prateći elementi turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora, treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima je definisano da pripadajuća zelena, odnosno slobodna površina u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju iznosi 80m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Izričita primjena prethodno navedenog pravila, zahtijevala bi umanjeње indeksa zauzetosti, odnosno povećanje spratnosti novoplaniranih objekata na većoj površini gabarita što je u suprotnosti sa smjernicama programskog zadatka kojom se navodi da je potrebno izbjeći "monolitnu predimenzionisanu strukturu".

Objekti pejzažne arhitekture u zahvatu plana

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Uređenje obale - kupalište
- Pješačka ulica – lungo mare
- Linearno zelenilo.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelenilo turističkih objekata - hoteli

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zelenilo infrastrukture

<u>Namjena površina</u>		<u>Površine po namienama (m²)</u>		
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene			<u>Procenat ozelenjenosti</u>	<u>Zelene površine(m²)</u>
Uređenje obale	UO	6.100,0	20%	1.220,0
Pješačka ulica-lungo mare	PU	3.425,0	20%	685,0
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene				
Zelenilo za turizam (Hoteli)	ZTH	31.817,0	50%	15.908,5
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene				
Zelenilo infrastrukture	ZIK	45,0	20%	9,0
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA (m²)				17.822,5

Prethodna tabela daje optimalne površine koje unutar parcela moraju biti ozelenjene. Površina plana na kopnu ne računajući površine hridi je 37.935,00m². Planirani broj ležajeva je 319. Planom je predviđeno 17.822,50m² pod zelenim površinama, što čini da obezbijeđeni nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi cca47%. Planom predviđeni stepen ozelenjenosti je cca56,00 m²/ležaju.

Površine stjenovite obale sa oznakom OP (ostale površine), na kojima je planom i smjernicama predviđeno zadržavanje prirodnog oblika stjenovite obale i vegetacije, kao i površine uređenih i djelimično uređenih kupališta, nisu uračunate u procenat ozelenjenosti. Zajedno sa ovim površinama procenat ozelenjenosti na planiranom području je daleko veći. Ono što je najvažnije, pomenute prirodne površine, kao i Lungo mare sa postojećim i planiranim drvoredima, povezuju ostale zelene površine u jedinstveni sistem koji se pruža čitavom obalom. Preporučuje se obogaćivanje zelenog fonda ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (puzavice na terasama i fasadama)

Zelene površine za turizam (Hoteli)

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i idejnih/glavnih projekata potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore,
- slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi,
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu,
- 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 njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo),
- površine oko ulaza u objekte hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planiranje vodenih površina (fontane, bazeni, česme i sl.) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila,
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu,
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje),

	<ul style="list-style-type: none"> • osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvijetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora • na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene, • planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima, • predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina, • ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, • otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije, • uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>U obuhvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova", opština Bar, nema kulturnih dobara i dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.</p> <p>Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture Crne Gore izradila je Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe Izmjena i dopuna državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova", opština Bar u februaru 2019. godine u kojoj je u poglavlju 6. Mjere zaštite navedeno da na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode ni spomenika kulture pa se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>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.</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim</p>

	<p>organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).</p> <p>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).</p>
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,);</p> <p>Aktom broj 084-2187/5 od 01.02.2022. godine Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obratilo se Sekretarijatu za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine, Bar sa zahtjevom za izdavanje vodnih uslova.</p>
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Plan predviđa realizaciju objekata u fazama.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

12.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

VODOSNABDIJEVANJE

Predmetni zahvat će se snabdijevati vodom od kontaktne zone "Veliki Pijesak" spojene na odvojak regionalnog vodovoda „Crnogorsko Primorje“ - DO Dubrava. Ovaj plan ne precizira sve cjevovode vodovoda unutar urbanističkih parcela, već okvirno definiše mrežu koju možemo zvati "uličnom", iako vodi uglavnom uz staze i koja omogućava odgovarajući raspored uličnih hidranata. Ucrtanim dužinama odgovara i proračun troškova za izgradnju vodovodne mreže. Prilikom projektovanja pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje vodovodne mreže (Vodovod i kanalizacija Bar).

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije.

Nastanak druge vrste otpadnih voda se ne očekuje.

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća nadležnog za održavanje kanalizacione mreže.

ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Uličnu mrežu saobraćajnica potrebno je opremiti atmosferskom kanalizacijom na svim dionicama, gdje će se sa jedne ili obje strane izgraditi trotoar. Atmosferske vode će se prikupljati sa saobraćajnih površina u ulične slivnike i odvoditi cjevovodima.

Postojeći vodovi atmosferske kanalizacije u prostoru parkinga u istočnom (gornjem) dijelu zahvata se zadržavaju samo do izgradnje novih objekata. Prilikom projektovanja i izgradnje novog objekta daće se u sklopu uređenja terena i novo rješenje za prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa nepropusnih površina (vodovi unutar UP se predviđaju na nivou projektovanja). Dopunjen je jedan kraći planirani cjevovod DN315 stazom kroz parcelu UP2, uz ostale vodove hidrotehničke infrastrukture. U nižem dijelu, prije ispusta 1 u more, potrebno je ugraditi separator ulja i benzina, jer se kišnica prikuplja sa saobraćajnih površina i na njima postaje zagađena.

U ostalom dijelu zahvata – parcela UP1 i niže kote UP2 - moguće je upuštati padavine u propusne površine, ili ih odvoditi površinskim kanalima ili cjevovodima prema moru (postojeći ispust 2). U tom smislu se može zadržati postojeći sistem za atmosferske vode ili se mogu, kao dio uređenja terena, predložiti nova rješenja, uključujući eventualni rezervoarski prostor za tehničku vodu.

Na parceli UP1 potrebno je izbjegavati opterećivanje sistema atmosferske kanalizacije oborinskim vodama sa južnog dijela zahvata.

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje mreže atmosferske kanalizacije.

**Akt Tehničkih uslova broj 542 od 08.02.2022.god. izdat od strane d.o.o.
VODOVOD I KANALIZACIJA BAR**

12.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Pristup zoni zahvata plana se ostvaruje mrežom pristupnih saobraćajnica oslonjenih na Ulicu bratstva i jedinstva, posredstvom koje se ostvaruje saobraćajna veza sa magistralnim putem M-1, poznat kao "Jadranska magistrala" (granica sa Hrvatskom Debeli Brijeg - Meljine - Lipci - Kotor - tunel Vrmac - Budva - Petrovac - Sutomore - Bar - Ulcinj - Vladimir - Sukobin - granica sa Albanijom). Okosnicu saobraćajne mreže kontaktnog plana DUP "Veliki pijesak" čini ulica Bratstva i jedinstva na koju se naslanja mreža pristupnih saobraćajnica. Među tim saobraćajnicama su i saobraćajnice radnog naziva Ulica "6", Ulica "11" i Ulica "17", preko kojih se ostvaruje pristup urbanističkim parcelama u zoni zahvata Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 - Turistički kompleks Ponta"-Ruža vjetrova.

Saobraćajnim konceptom se zadržava postojeća mreža saobraćajnica obodom lokacije uz maksimalno poštovanje trasa i profila saobraćajnica važećeg DUP-a "Veliki pijesak" gdje su dati uslovi za rekonstrukciju istih.

Saobraćajno rješenje u granicama urbanističkih parcela predmetnog plana, a koje se oslanja na mrežu saobraćajnica iz DUP-a "Veliki pijesak" sa organizacijom parkirnih površina i garažnih mjesta je neophodno definisati kroz izradu Idejnog i Glavnog projekta uređenja urbanističkih parcela - faza saobraćaj. Obzirom da se hotelskom kompleksu omogućava pristup autobusima, za projektovanje saobraćajne infrastrukture je mjerodavno vozilo autobus.

Prilikom izrade Idejnog i Glavnog projekta je potrebno obezbijediti zaustavni prostor za autobuse, taksi vozila i druga vozila za dopremu putnika, kao i odgovarajuće okretnice. Ukoliko je koncept organizacije hotelskog kompleksa takav da omogućava parkiranje autobusa neophodno je parkinge za autobuse projektovati shodno važećim standardima.

Takođe, je na urbanističkim parcelama poželjno, a u skladu sa uslovima terena i organizacijom hotelskih sadržaja, omogućiti kretanje vozila (koji mogu biti i na električni pogon) za dostavu, transport prtljaga i sl. u cilju poboljšanja usluge, a shodno zahtjevima investitora.

Interni pristup komunalnih i interventnih vozila je moguće ostvariti i preko kolsko pješačkih saobraćajnica u sklopu uređenja urbanističkih parcela. Zastore kolsko pješačkih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila. Preporuka završne obrade su kameni materijali. Na mjestu ukrštanja kolsko - pješačkih saobraćajnica sa saobraćajnom mrežom plana predvidjeti ugradnju oborenih ivičnjaka.

Prilikom nivelisanja saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena. Podužne nagibe ne treba planirati ispod 0.3%, dok posebnu pažnju treba posvetiti poprečnom odvođenju voda, odnosno na dužine nultih nagiba pri vitoperenju kolovoza. Maksimalni podužni nagibi su 10%, za pristupne saobraćajnice i 18%. Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, trotoara i samostalnih pješačkih staza od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala, a planirana parking mjesta su od raster elemenata beton - trava i behaton elemenata, ili od asfalta.

	<p>Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Odvodnjavanje je riješeno atmosferskom kanalizacijom.</p> <p>Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.</p> <p>Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a na grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci i uslovi za projektovanje preuzeti iz DUP-a "Veliki pijesak."</p> <p>Prilikom izrade Glavnog projekta objekata na urbanističkim parcelama neophodno je planirati kontejnerska mjesta za odlaganje otpada koja mogu biti smještena na urbanističkim parcelama ili u posebnim prostorijama unutar objekta shodno planiranom kapacitetu i organizaciji hotela. Preporuka je postavljanje podzemnih kontejnera na lokacijama dostupnim komunalnim vozilima.</p> <p>Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.</p> <p>Akt Saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UPI 14-341/22-56/1 od 16.02.2022. god. izdat od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, Bar.</p>
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost

	mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.		
13	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA		
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.		
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	-		
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP1	UP2
	Površina urbanističke parcele	22617.00m ²	9200.00m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.35 (7915.95m ²)	0.35 (3220m ²)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.80	0.80
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	18093.6m ²	7360.00m ²
	Maksimalna spratnost objekata	S+P+2 - P+5	P+2 - P+5
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>S obzirom na postojeću izgrađenost i planirani urbanistički koncept, parkiranje se rješava na nivou zone zahvata plana.</p> <p>Za novoplanirane objekte u zoni zahvata plana, kao i za objekte koji se rekonstruišu, parkiranje treba rješavati u okviru urbanističke parcele UP1 shodno sledećim normativima: Restorani i kafići – 1PM na svakih 4 do 8 stolica; Hotel (prema kategoriji) – 1PM na svakih 2 do 10 kreveta + 1PM za autobuse na 30 kreveta;</p>	

Hotel (apartmanskog tipa) – 1PM na svaka 2 apartmana;
Sportski objekti – 1PM na svakih 16-28 gledalaca.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli UP1 ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulaznoizlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši

		<p>geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.</p> <p>Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.</p> <p>Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu u cilju uklapanja u postojeće stanje i radi iznalaženja najboljih saobraćajnih rešenja.</p> <p>Prilikom izrade Idejnog i Glavnog projekta je potrebno obezbijediti zaustavni prostor za autobuse, taksi vozila i druga vozila za dopremu putnika, kao i odgovarajuće okretnice. Ukoliko je koncept organizacije hotelskog kompleksa takav da omogućava parkiranje autobusa neophodno je parkinge za autobuse projektovati shodno važećim standardima.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Postupak prostorne rekonstrukcije, lokacije postojećeg hotelskog kompleksa, podrazumijeva formiranje nove arhitektonske matrice poštovanjem elemenata arhitektonskog nasljeđa i ambijentalnih karakteristika, uz istovremenu primjenu moderne arhitektonike.</p> <p>Ovakvim konceptom je izuzetno važno postići skladan odnos između novog i postojećeg - savremenog</p>

		<p>pristupa i afirmisanja elemenata tradicionalne arhitekture.</p> <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije, neophodno je na pravi način ostvariti međusobni odnos između osnovnih elemenata arhitektonskog izraza.</p> <p>Kod određivanja obaveznog funkcionalnog rješenja, postići ravnotežu između oblika, forme, materijala, boje, dinamike itd., a sve uz poštovanje karakteristika koje diktira predmetna lokacija.</p> <p>U postizanju ravnoteže ostvariti kombinaciju između "mirnih" i dinamičnih arhitektonskih elemenata u cilju stvaranja uravnotežene kompozicije.</p> <p>Oblikovanjem postići jednostavnost spoljašnjeg izgleda uz nedvosmisleno naglašavanje namjene i funkcije objekta.</p> <p>Primijeniti forme koje će predstavljati zanimljivo rješenje usklađeno sa uslovima lokacije i šireg okruženja.</p> <p>Promišljenim naglašavanjem arhitektonskih elemenata njihovom dimenzijom, bojom i materijalima adekvatnim mediteranskom podneblju, ostvariti vizuelni sklad.</p> <p>Projekat uređenja terena u svim svojim elementima mora da podrži arhitekturu i funkcionalne sadržaje objekata i lokacije.</p> <p>Prilikom izrade projekta enterijera, voditi računa o dizajnu i funkcionalnosti postizanjem balansa između, sa jedne strane dekora i udobnosti i sa druge strane praktičnosti.</p>
	<p>Smjernice za unaprjeđenje energetske efikasnosti</p>	<p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p>

		<p>Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
DOSTAVLJENO:		
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		
Nataša Đuknić		
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		Branka Nikić
M.P.		<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 

	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-336/2 od 09.02.2022.godine;</p> <p>Akt Tehničkih uslova boj 542 od 08.02.2022.godine izdat od doo VODOVOD I KANALIZACIJA BAR;</p> <p>Akt Saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UPI 14-341/22-56/1 od 16.02.2022.godine</p> <p>List Nepokretnosti 1965-Izvod KO Pečurice od 08.02.2022.godine</p> <p>List Nepokretnosi 250-Izvod KO Pečurice od 08.02.2022.godine</p> <p>Kopija plana Br. 460-DJ-126/2022 od 09.02.2022. godine.</p>



Crna Gora

Agencija za zaštitu životne

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 500

www.epa.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I

Broj: 03-D-336/1

Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		08 - 2187	9 - 2022	81000

SAGLASNOSTI

Podgorica,

09.02.2022.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-336/1 od 02.02.2022.godine

PREDMET: Zahtjev za mišljenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-2187/2 od 01.02.2022.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa, kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na urbanističkoj parceli UP1 koja se sastoji od katastarskih parcela 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i dijelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurica i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurica, kao i za rekonstrukciju postojećih objekata uz dogradnju i nadogradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP2 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br.3575/3 i 3222/1 KO Pečurica i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 575/3 KO Pečurica, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 58-Turistički kompleks Ponta“- Ruža Vjetrova, („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.099/20“), Opština Bar, 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“, redni broj 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 hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa, kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na urbanističkoj parceli UP1 koja se sastoji od katastarskih parcela 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i dijelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurica i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurica, kao i za rekonstrukciju postojećih objekata uz dogradnju i nadogradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP2 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br.3575/3 i 3222/1 KO Pečurica i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 575/3 KO Pečurica, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 58-Turistički kompleks Ponta“- Ruža Vjetrova, („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.099/20“), Opština Bar, **to je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

dr. Milan Gazdić
DIREKTOR

Kontakt osoba:

Jasmina Janković-Mišnić, samostalni savjetnik I

Br. tel: 020 446 517; +382 67 807 382

Mail: jasmina.jankovic@epa.org.me



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalno-stambene
poslove i zaštitu životne sredine

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

Broj: UPI 14-341/22-56/1

Bar, 16.02.2022. godine

Za: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, ul. IV Proleterske brigade broj 19, 81000 PODGORICA

Predmet: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Veza: Vaš broj 084-2187/3 od 01.02.2022. godine

Prilazno	Prilazno	Prilazno	Prilazno	Prilazno
Dug. jed.	Vel. mas. crta	Red.	Priog.	Vrijednost
08-2187				

Poštovani,

Ovaj Sekretarijat je dobio zahtjev, broj UPI 14-341/22-56 od 07.02.2022. godine, za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za građenje novog hotelskog objekta visoke kategorije i depadansa, kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam, na lokaciji urbanističke parcele **UP 1**, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 3223/1 i 3223/5, K.O. Pečurice, i djelova katastarskih parcela broj 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1, K.O. Pečurice, i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela broj 3575/3 i 3575/1, K.O. Pečurice, i za rekonstrukciju postojećih objekata, uz dogradnju i nadogradnju, u okviru površina za turizam, na lokaciji urbanističke parcele **UP 2**, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela broj 3575/3 i 3222/1, K.O. Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele broj 3575/3, K.O. Pečurice, u zahvatu **Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 099/20).**

Shodno članu 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 082/20) i članu 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 046/16), u nastavku vam, pored opštih uslova propisanih planskim dokumentom, dostavljamo sljedeće saobraćajno – tehničke uslove za projektovanje priključka na saobraćajnu infrastrukturu:

- Priključke na urbanističke parcele planirati na pozicijama definisanim planskim dokumentom;
- Na priključcima na saobraćajnice obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
- Širine priključaka i radijuse krivina usvojiti iz Plana;
- Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
- Uzdužne profile priključaka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za efikasno odvođenje atmosferskih voda;
- Priključci treba da imaju saobraćajnu signalizaciju (horizontalnu i vertikalnu), koja će na pravi način vršiti funkciju bezbjednog vođenja saobraćaja;
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

Za urbanističku parcelu je potrebno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka), koju je potrebno uraditi u skladu sa smjernicama iz Plana, propisanim saobraćajno – tehničkim uslovima, kao i u skladu važećim standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

S poštovanjem,



Ovlašćeno službeno lice,
Milan Andrijašević

Dostavljeno: Naslovu; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.ksp@bar.me



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

+382 30 312938, +382 30 312043

+382 30 312938

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

www.vodovod-bar.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj: 56/2

Bar, 17.1.2022. godine

Primalo: 14.02.2022				
Opis	Jed. m. izm.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	-	2187/8	-	2021

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za planiranje i uređenje prostora
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije
IV proleterske brigade br. 19
81 000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Rješavajući po zahtjevu »Ruža Vjetrova« Resort, shodno vašem dopisu br. 084-2187/4 od 01.02.2022.godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 07.02.2022. godine pod brojem 542, dostavljamo vam tehničke uslove:

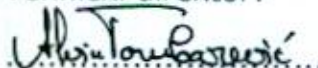
Za izradu projektne dokumentacije za građenje novog hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 1 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i djelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurice i za rekonstrukciju postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br.3575/3 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 3575/3 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 — Turistički kompleks Ponta" — Ruža Vjetrova.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević

Izvršni direktor:


Mladen Đuričić





510-239-02

ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82

PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

ERSTE 540-8494-77

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 542

Bar, 08.02.2022. godine

Rješavajući po zahtjevu »Ruža Vjetrova« Resort, a shodno dopisu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za planiranje i uređenje prostora - Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, br. 084-2187/4 od 01.02.2022. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 07.02.2022. godine pod brojem 542, izdaju se

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za građenje novog hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukciju postojećih objekata, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 1 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3223/1 i 3223/5 KO Pečurice i djelova katastarskih parcela 3223/4, 3575/3, 3575/1 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarskih parcela 3575/3 i 3575/1 KO Pečurice i za rekonstrukciju postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju, u okviru površina za turizam na lokaciji urbanističke parcele UP 2 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 3575/3 i 3222/1 KO Pečurice i dio akvatorijuma Jadranskog mora ispred katastarske parcele 3575/3 KO Pečurice, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 — Turistički kompleks Ponta" — Ruža Vjetrova.

a) Opšti dio

Vodovod:

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestanznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestanznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestanznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz

posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinice predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbijeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.

- Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonkih komada koji se ugrađuju.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- 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.
- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kота. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu za gravitaciono tečenje je $\varnothing 160\text{mm}$.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija

proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)

- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min. SN4) ili PP (polipropilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti 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 200 i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena

izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

- o U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom planskom dokumentu i tehničkim uslovima DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar. Ukoliko trasa novog (izmještenog) cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- o Priklučenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom - faza hidrotehnika.

Fekalna kanalizacija:

- o Priklučenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom - faza hidrotehnika

Atmosferska kanalizacija:

- o Priklučenje objekta na 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 važećim *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije*. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku uličnu vodovodnu i kanizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.
- U slučaju priključka $\geq DN 50$, potrebno je da dubina vodomjernog šahta bude min. 1.60m (unutrašnje dimenzije).

P.J. Razvoj:

Nenad Lekić
Nenad Lekić



Tehnički direktor:

Alvin Tombarević
Alvin Tombarević

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-126/2022

Datum: 09.02.2022.



Katastarska opština: PEČURICE

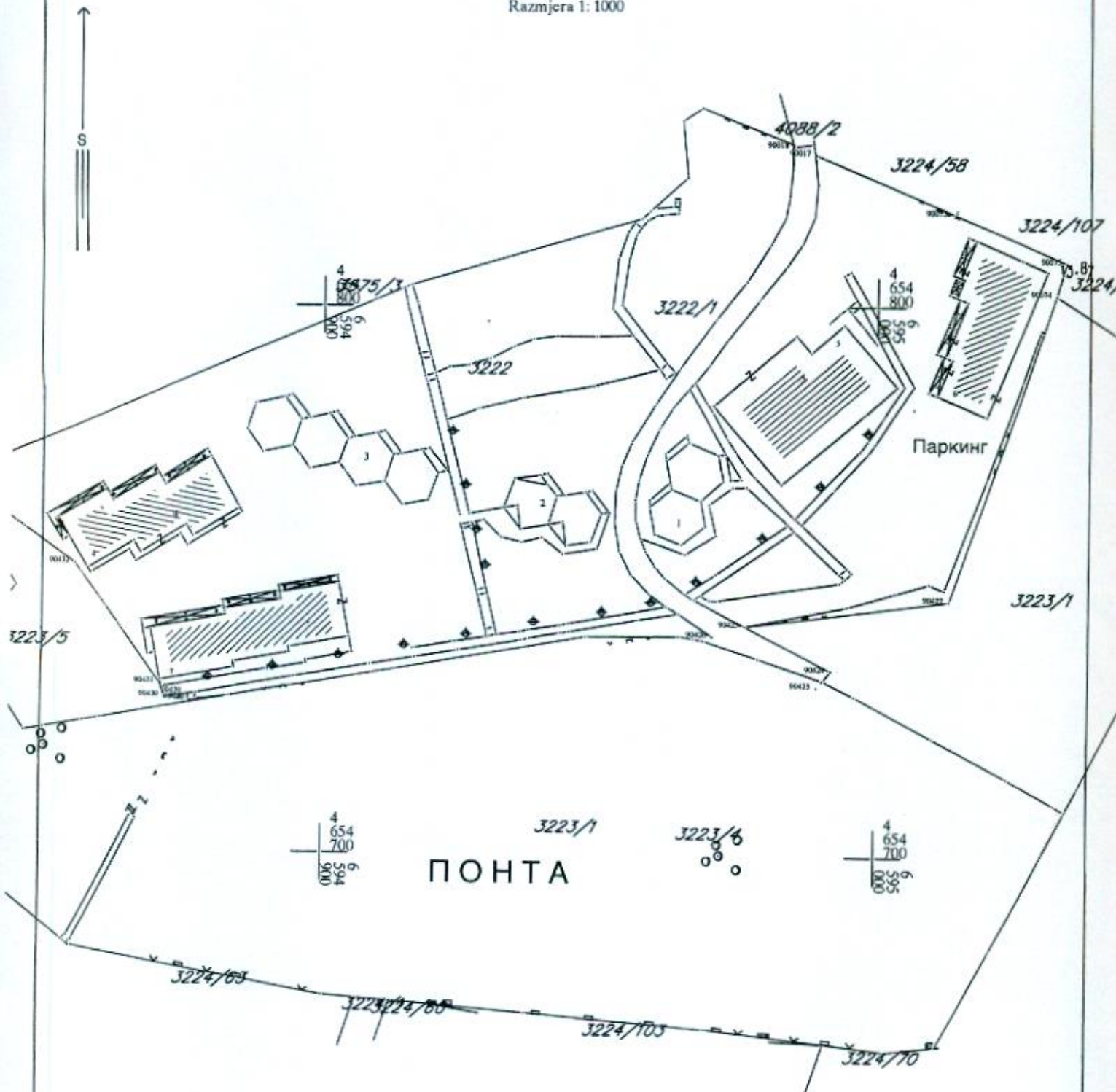
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcele: 3222/1, 3223/1, 3223/4, 3223/5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-126/2022

Datum: 09.02.2022.



Katastarska opština: PEČURICE

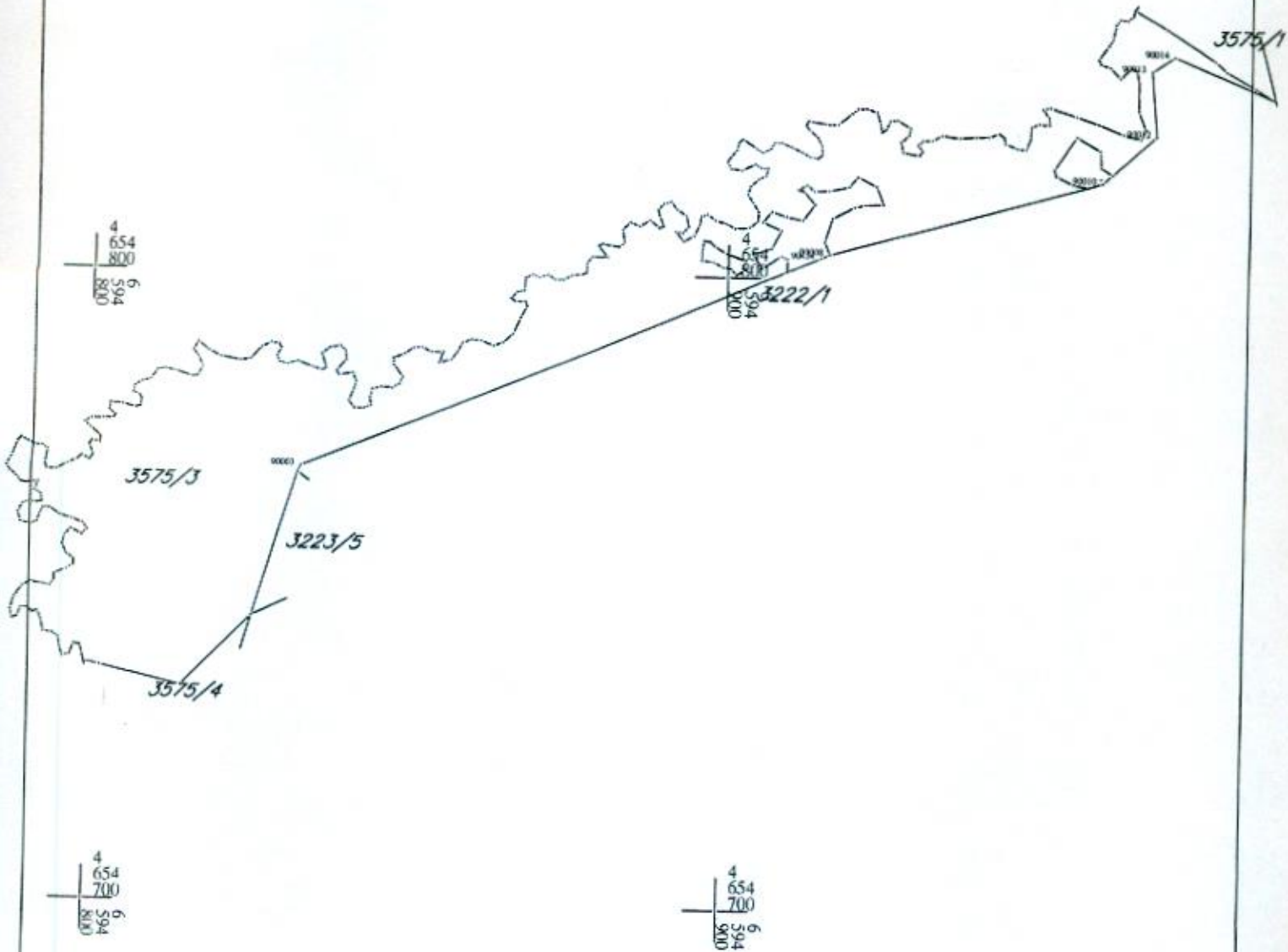
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcela: 3575/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-126/2022

Datum: 09.02.2022.



Katastarska opština: PEČURICE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1,7

Parcela: 32458

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4
655
100
000
565
9

3575/1
3575

130130 2459/1

130109 2459/2

130108 3575/2

130107 2460

130106 4082/2

ВЕЛИКИ ПИ

130131 3202/1

4
655
100
000
565
9

4
655
100
000
565
9

4
655
100
000
565
9

4088/2

4
654
900
000
565
9





4
654
900
000
565
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

LEGENDA**GRANICE PLANA**

-  Granica plana
-  Granica sektora izvoznog zona

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

-  Granica urbanističke parcele
- UP 1**  Oznaka urbanističke parcele

-  Postupni razvoj
-  Vjetrenjak

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- 1**  Tip 1 - ograničena zaba - odmor od ne može priznati

-  Obalna linija
-  Granica morskog dobra





KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

-  Stenovita zaba - les
-  Uvjetovana površina vode (obalna zona)
-  Površina javne nastojane

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

-  Linija kolovoza
-  Linija tramvaja
-  Oznaka saobraćajnice

ZONIRANJE SADRŽAJA

-  ZONA HOTELING I KOMPLEKSA
-  ZONA LUNGO SPAJA
-  ZONA URBANOG KVALITETA
-  STENOVI TA OMAJA



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
 "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
 OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje

PLAN

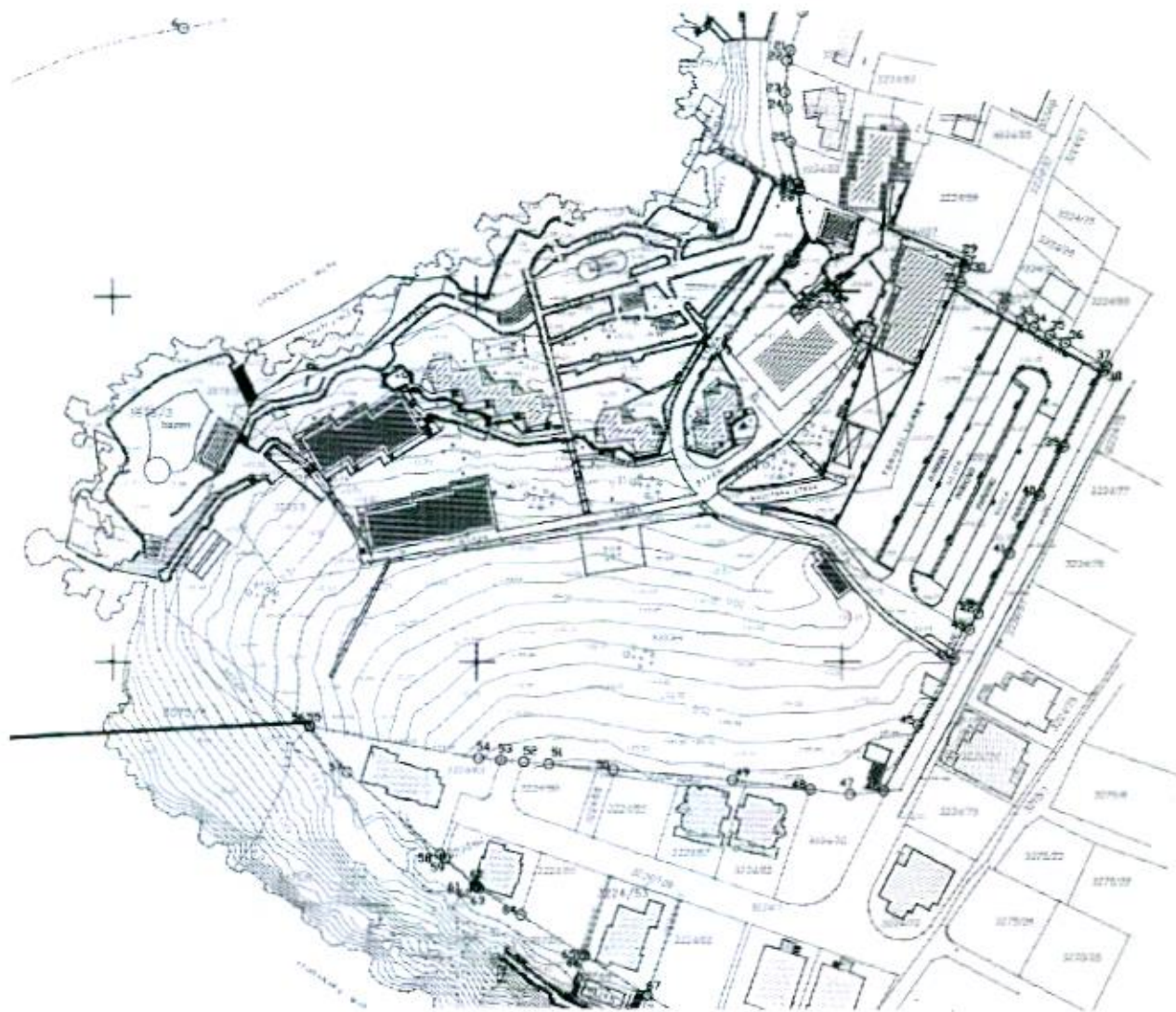
OKTOBAR
2020

Naziv lista

Oznaka sjevera





PARCELACIJA I REGULACIJA
 - ZONIRANJE SADRŽAJA





LEGENDA

GRANICE PLANA

-  Granica plana
-  Granica sektora morskog dobn
-  Postojeca spravnost objekta
-  Postojeci objekat



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Postojeće stanje

PLAN

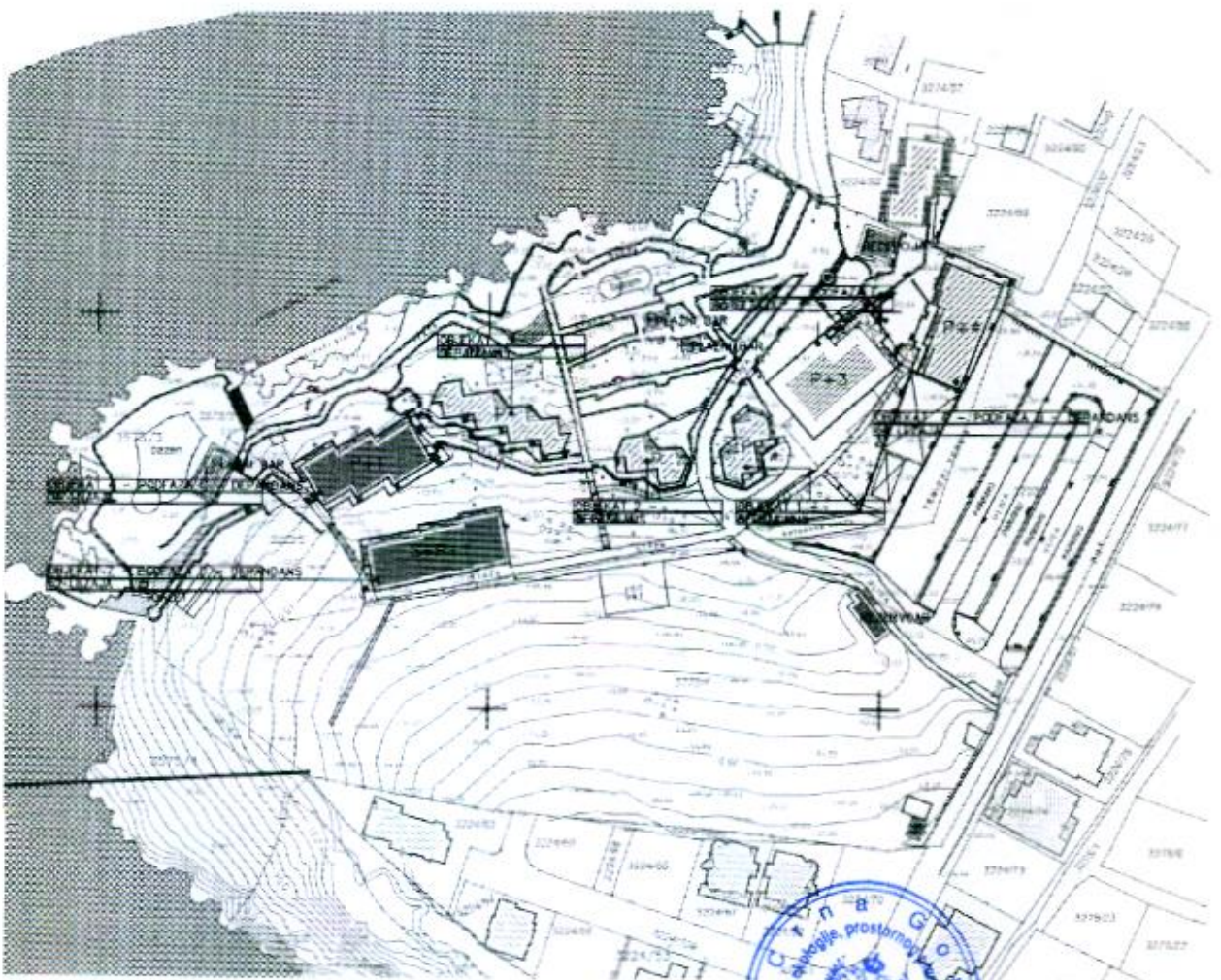
OKTOBAR
2020

Ime i prezime

Ime i prezime

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA





LEGENDA

GRANICE PLANA

-  Granica plana
-  Granica zaštite vinskog dobara

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

-  Granica urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Postojeći objekat
-  Vidikovac

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

-  Tip 1 - sagrađena obala - ovisni su se može prilagoditi
-  Obalna linija
-  Granica vinskog dobara

KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA


-  Površina za turizam
-  Kupalište
-  Stambena obala / krk
-  Površine javne namjene
-  Udobneje vinske vode (obalna zona)
-  Oveći elektroenergetski inžanjerstva
-  Petačke površine

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

-  Linija kolovoza
-  Linija željeznice
-  Osovina saobraćajnice
-  Linija mosta



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
Naziv lista	Oznaka sjevera	
NAMJENA POVRŠINA		



LEGENDA

GRANICE PLANA

-  Granica plana
-  Granica sektora morškog dobra

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

-  Granica urbanističke parcelne
-  Oznaka urbanističke parcelne
-  Površina odložit
-  Vekoval

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

-  Tip 1 - Zgrajena zgrade - opširni sa 08 može prevesti
-  Obalna linija
-  Granica morškog dobra





KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

-  Zelenilo obale / šlj
-  Ustrojstvo morške vode (obalne zone)
-  Površine javne namjene

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA


-  Linija kolovoza
-  Linija trotara
-  Osovina saobraćajnice

ZONIRANJE SADRŽAJA

-  ZONA HOTELINOG KOMPLEKSA
-  ZONA LUNGO MAREA
-  ZONA UREĐENOG KVALISTA
-  STENOVITA OBALA



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJetrova,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
Mastiv tiska	Oznaka govora	
PARCELACIJA I REGULACIJA - ZONIRANJE SADRŽAJA		



LEGENDA

GRANICE PLANA

-  Granica plana
-  Granica sektora morfološkog enteta

ELEM. URBANISTIČKE REGULACIJE

-  Granica urbanističke parcele
-  Otvor urbanističke parcele
-  Građevinska linija G.L.1

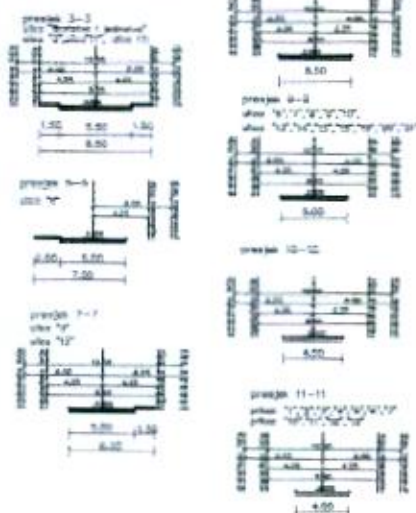
ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

-  Linija kolovoza
-  Linija kolovoza
-  Osovina saobraćajnice
-  Linija kolovoza
-  Linija kolovoza

Koordinate (čimena ulica)

T15	6995035.36	4654982.22
T16	6995072.99	4654982.20
T17	6995000.51	4654917.59
T18	6994980.55	4654805.04
T30	6995075.66	4654776.74
T33	6995022.35	4654618.17
P39	6995027.20	4654826.18
P40	6995035.86	4654885.43
P41	6995064.13	4654849.89
P42	6995087.87	4654894.79
O59	6995026.21	4654624.13
O60	6995041.90	4654646.50
O61	6995062.20	4654661.89
O62	6995167.39	4654891.26
O73	6995014.59	4654660.79
O74	6994998.55	4654626.73
O76	6994998.87	4654657.14
O78	6995090.89	4655003.93
O121	6995023.70	4654649.13
O122	6995043.08	4654890.81
O123	6994910.31	4654674.09
O124	6994895.78	4654660.16

Poprečni presjeci



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
 "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVI
 OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje

PLAN

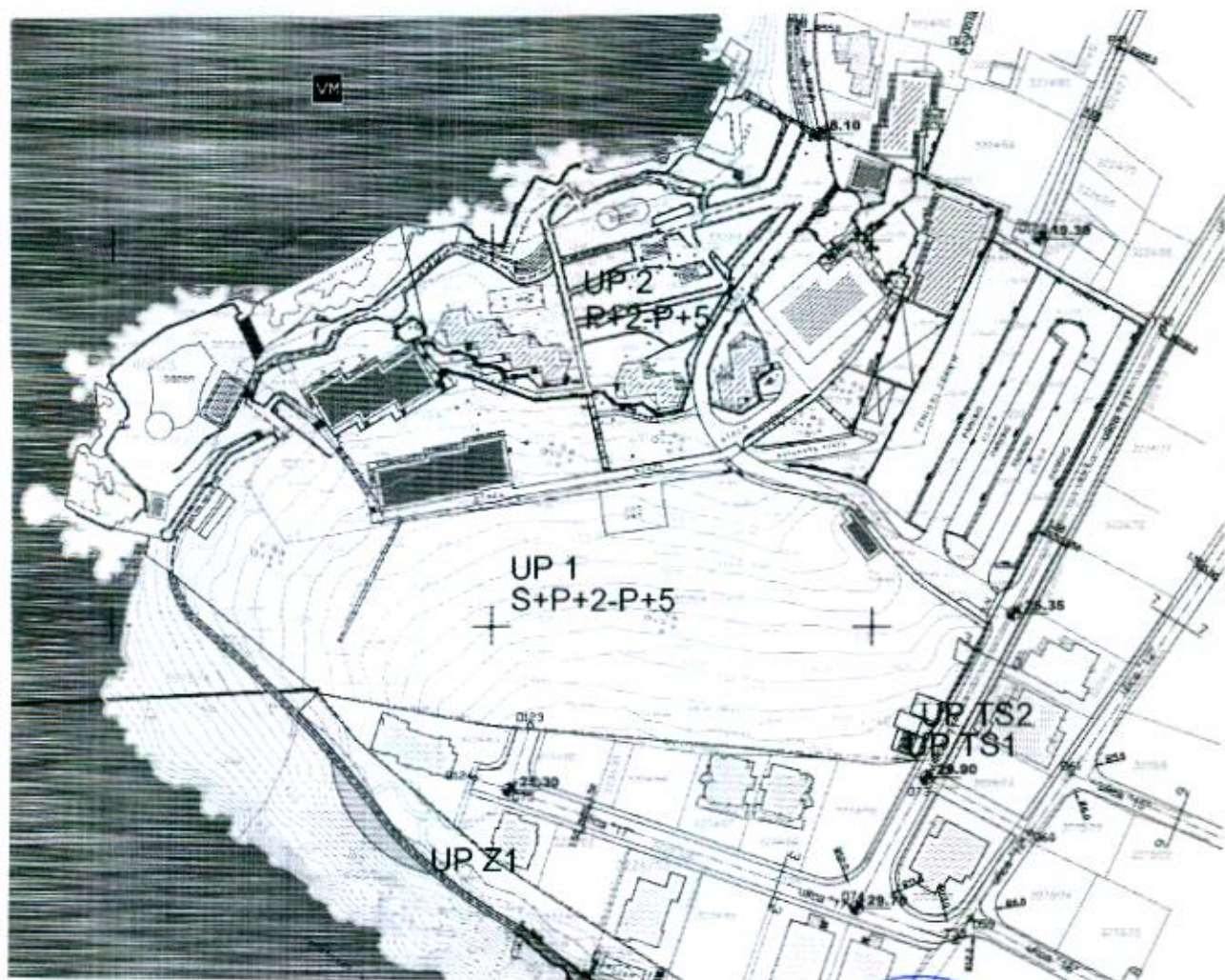
OKTOBAR
2020

Naziv lista

Čimena sjevera

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA




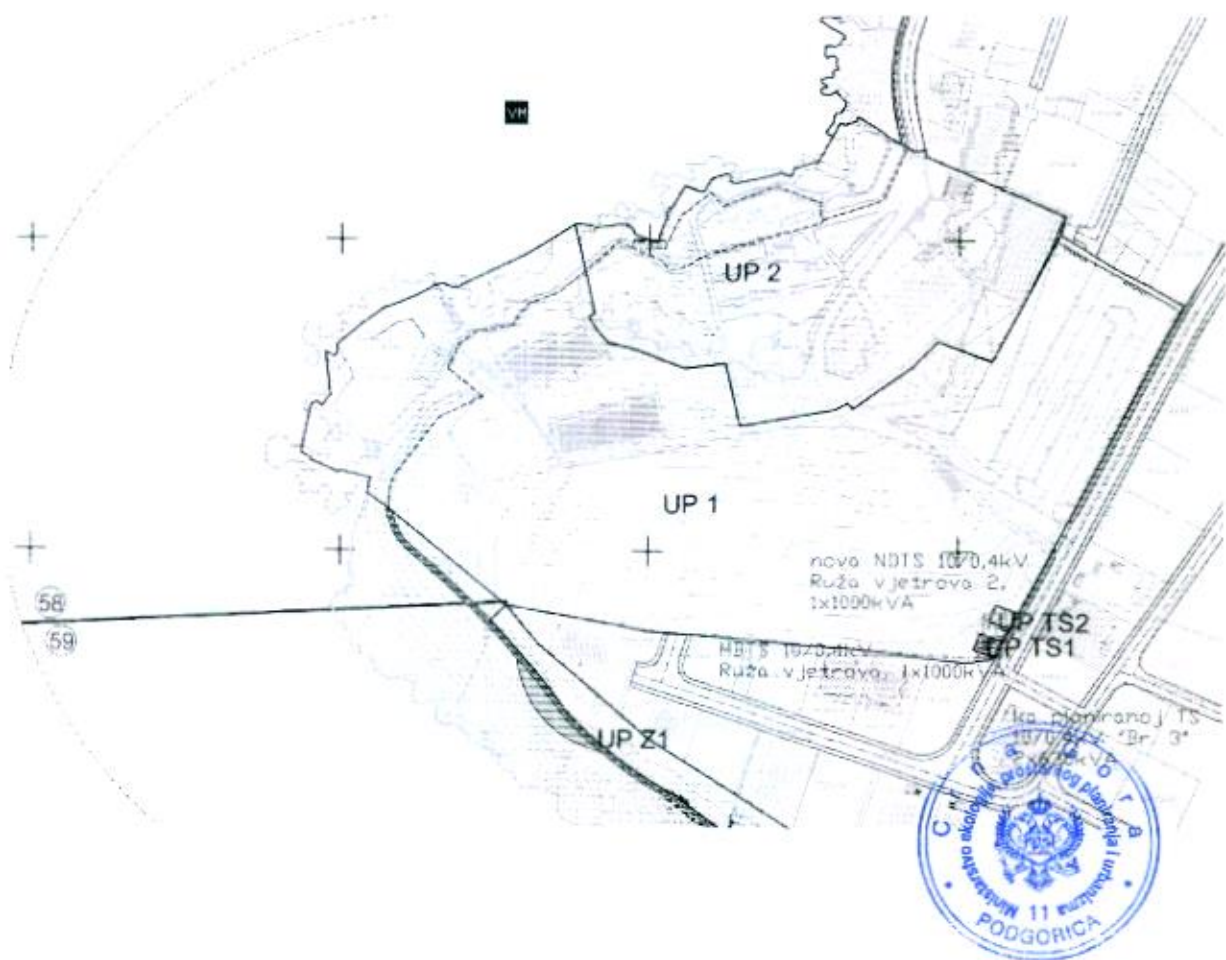


LEGENDA

- Granice zahvata plana
- TS TS 10/0,4kV postojeća
- TS TS 10/0,4kV planirane
- Postojeći električni vodovi 10 kV
- - - Trasa planiranog 10kV voda


DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
 "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
 OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
Naziv lista		Oznaka sjevera
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA		



LEGENDA

GRANICE PLANA


-  Granica plana
 Granica sektora mrežnog sistema

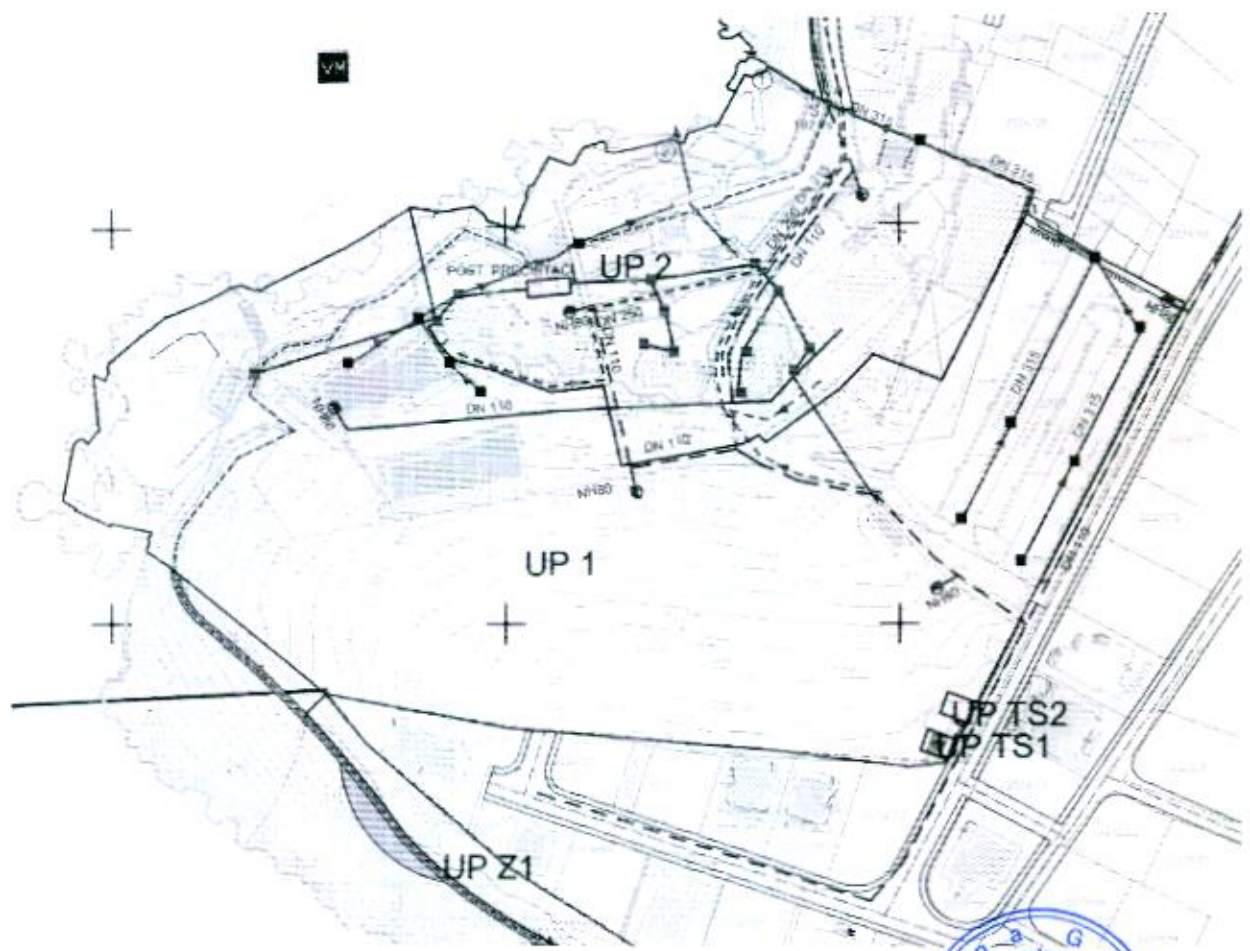
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  vodovod postojeći
 vodovod planirani
 planirani požarni hidrant
 ukidanje vodovoda
 fekalna kanalizacija
 fek. kan. postojeća - postrojenje za prečišćavanje
 fekalna kanalizacija planirana
 atmosferska kanalizacija postojeća
 atmosferska kanalizacija planirana
 separator ulja i benzina
 ispušt atmosferske kanalizacije
 ukidanje atmosferske kanalizacije



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
Naziv lista	Oznaka sjevera	
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA		









LEGENDA

GRANICE PLANA

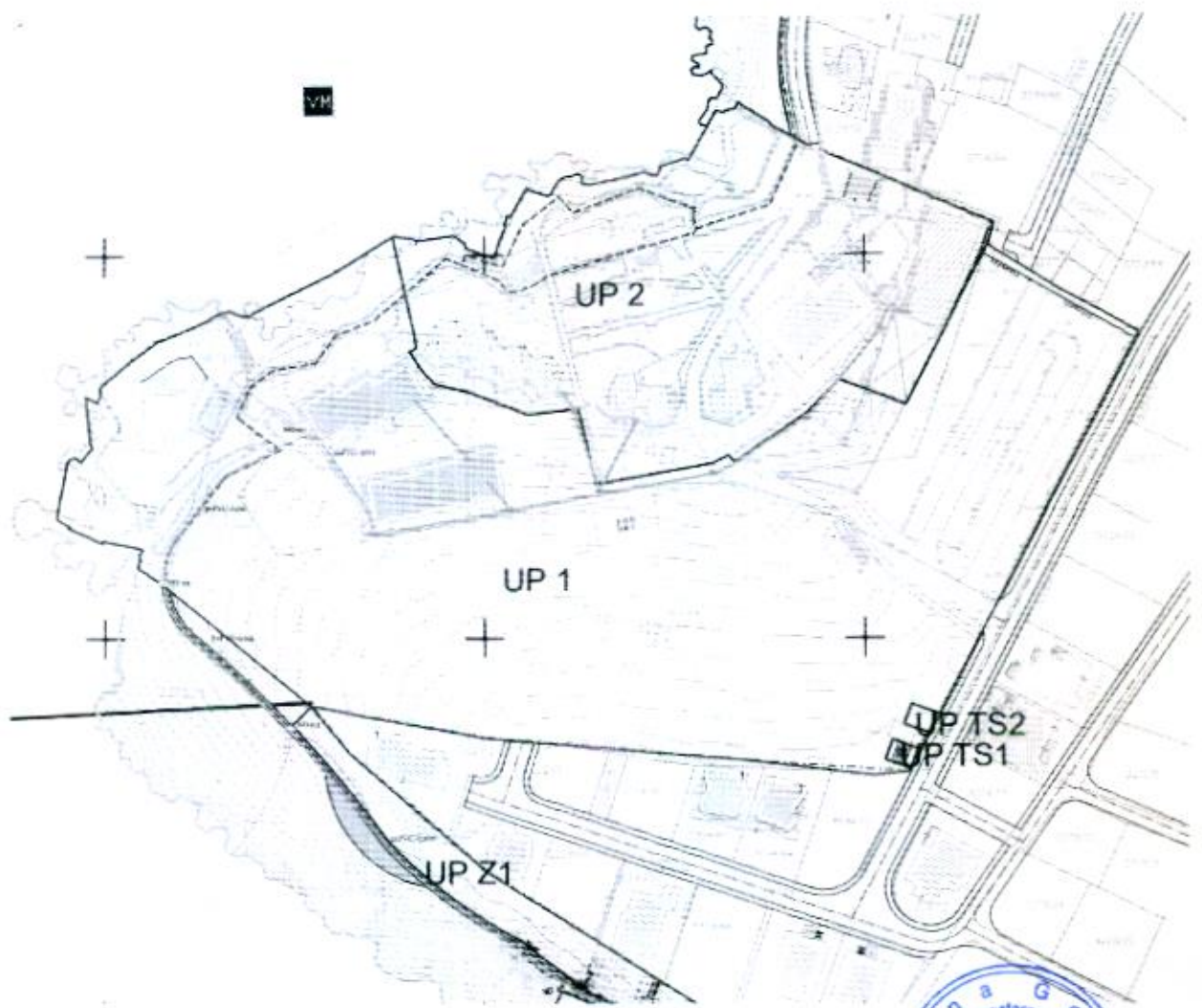
-  Granica plana
-  Granica sačinjena od dvije linije

**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA -
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

-  1x 200 - Postovna stajalište
-  1x 10000 - Postovna stajalište za elektronsku komunikaciju
-  1x 100000 - Postovna stajalište za elektronsku komunikaciju
-  1x 100000 - Postovna stajalište za elektronsku komunikaciju
-  1x 100000 - Postovna stajalište za elektronsku komunikaciju

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE 'DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA' RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE		
Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
<small>Naziv lista</small>	<small>Šifra lista</small>	
ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA - TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA		





LEGENDA

GRANICE PLANA

-  Granica plana
-  Granica sektora ronskog dnta

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Ovajki pejzažne arhitekture jedna ovojki

-  Uredilngi maai
-  Pejzažka ofio-fungo maai
-  Literni zalazdi

Ovajki pejzažne arhitekture ogranizana namjene

-  Zeviši za hoteli (Hotel)

Ovajki pejzažne arhitekture opecijalni namjene

-  Zeviši izbrankura



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	PLAN	OKTOBAR 2020
Naziv isla	Oznaka sjevera	
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	