



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-11176/8

Podgorica, 17.10.2024. godine

**PREDRAG PETROVIĆ**

**BAR**  
Ul. Jovana Jovanovića Zmaja br.8

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/24-11176/7 od 17.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Ratac- zeleni pojas“, („Službeni list Crne Gore, br. 83/09), u Baru

**MINISTAR**  
Slaven Radunović

SAGLASNA  
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka


ODOBRIO  
Bosko Todorović, v.d. generalnog direktora  
Direktorata za građevinarstvo

OBRADILA  
Tijana Savić Femić

DOSTAVLJENO:

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 06-333/24-11176/7</b> <b>Podgorica, 17.10.2024. godine</b>		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Predraga Petrovića iz Bara</b> , izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Rataczelni pojas“, („Službeni list Crne Gore, br. 83/09), u Baru.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Predrag Petrović</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
<p>Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana dobijen od strane nadležnog organa i grafičkom prilogu br.9 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ iz planskog dokumenta, UP 3, u zoni 6, se sastoji od kat.parcela br.: 3452/5, 3447/6, 3447/3, 3455/1, 3452/38, 3456/1, 3452/44, 3452/45 i dijelova kat.parcela br.: 3452/46, 3452/4, 3452/16 KO Novi Bar, opština Bar.</p> <p>Što se tiče postojećih objekata, prema listu nepokretnosti 2270 KO Novi Bar, je evidentirano sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na kat.parceli br. 3452/4 porodična stambena zgrada, površine u osnovi 79 m<sup>2</sup>;</li> <li>- na kat.parceli br. 3452/5 stambeno – poslovna zgrada, površine u osnovi 28 m<sup>2</sup>;</li> <li>- na kat.parceli br. 3452/16 porodična stambena zgrada, površine u osnovi 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>- na kat.parceli br. 3456/1 pomoćna zgrada površine u osnovi 46 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br. 4 „Postojeće korišćenje prostora“ dio predmetne lokacije je namjene šuma i makija, a preostali dio stanovanje.</p> <p>Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23).</p>			
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>		
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>		
<p>Shodno grafičkom prilogu br. 8 „Plan namjene površina“, urbanistička parcela UP 3, u zoni 6 je planirane namjene hoteli – H i zaštitno zelenilo – Z.</p> <p><b>HOTEL (H)</b>                  Pod turističkom namjenom – hotel, prema posebnom propisu podrazumijeva se objekt za pružanje usuge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depadans, što je građevinski samostalni dio hotela u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama.                  Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol, te restoran sa kuhinjom.</p>			



	<p>Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, koji predstavljaju dopunu hotelske ponude.</p> <p>Obavezno je minimalno 80% površine urbanističkih parcela između gradivog dijela i šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama, uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja.</p> <p>Pretežna namjena (80% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije, dok ostalih 20% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim. Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.</p> <p>Namjene kompatibilne sa hotelskim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uslužni-trgovački sadržaji,</li> <li>• društveni, kulturni i zabavni sadržaji,</li> <li>• građevine i površine za sport i rekreaciju,</li> <li>• parkovske i druge uređene zelene površine.</li> </ul> <p>Uslovi koje moraju zadovoljavati turistički objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija turističko-ugostiteljskih objekata.</p> <p>Nije dozvoljeno ograđivanje kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.</p> <p><b>TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA</b> - Postojeći objekti na parcelama sa namjenom (H) i pratećom namjenom (Z1)</p> <p>Za postojeće objekte na parcelama sa planiranom namjenom (H) i (Z1) u potpunosti se moraju ispoštovati uslovi iz predmetne Studije u pogledu urbanističkih parametara i tipologije objekata.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p>U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka.</p> <p>Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana koji je dobijen od strane nadležnog organa i grafičkom prilogu br.9 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ iz planskog dokumenta, UP 3, u zoni 6, se sastoji od kat.parcela br.: 3452/5, 3447/6, 3447/3, 3455/1, 3452/38, 3456/1, 3452/44, 3452/45 i dijelova kat.parcela br.: 3452/46, 3452/4, 3452/16 KO Novi Bar, opština Bar.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b>PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA TURISTIČKOM NAMJENOM</b></p> <p>Na grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije definisan je položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu Plan oblika prikazani oblici nijesu obavezujući.</p> <p><b>USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU</b></p> <p><u>Visinska regulacija</u> definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj.</p> <p>Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih, odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.</p>



Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazikom na fasadi do 1,8m.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije suterani i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

## OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

### Udaljenost od susjeda

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta, uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali zauzetost parcele ne može biti veća od 50% njene površine i mora biti u garnicama zone za gradnju.

### Izračunavanje osnovnih urbanističkih parametara

Pri izračunavanju urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije suterani i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u planom definisane indekse.

Izuzetno /kod terena u nagibu/, ukoliko je u pitanju kaskadna - terasasta kompozicija objekta dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža, pri čemu se zadati maksimalni indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr. 0.30 prelazi u 0.39).

### Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG”, br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 36/18).



	Objekat/te projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> 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.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>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.</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Osnovni zahtjevi sa stanovišta zaštite životne sredine su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu;</li> <li>- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;</li> <li>- da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zeleni fond;</li> <li>- da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklima, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu.</li> </ul> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-3719/2 od 01.10.2024. godine.</p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>Obavezno je minimalno 80% površine urbanističkih parcela između gradivog dijela i šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama, uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja. Pretežna namjena (80% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije, dok ostalih 20% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim. Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.</p> <p>Namjene kompatibilne sa hotelskim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uslužni-trgovački sadržaji,</li> <li>• društveni, kulturni i zabavni sadržaji,</li> </ul>



- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovske i druge uređene zelene površine.

Uslovi koje moraju zadovoljavati turistički objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija turističko-ugostiteljskih objekata.

Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina u okviru ove Studije jeste zaštita postojećeg vegetacionog pokrivača, u prvom redu šumskih površina, koji pokrivaju veći dio predmetnog područja.

Zaštita će se sprovoditi u nekoliko nivoa:

- U okviru kategorije zaštićenog područja prirode biće zaštićena šuma koja obrasta poluostrovo Ratac. To je pretežno borova šuma s grupacijama čempresa i prirodne šume hrasta crnike.

- Zaštita ostalih šumskih površina izvan zaštićenog područja trebala bi se sprovoditi oslanjajući se prvenstveno na racionalno korišćenje prostora, lokalizaciju turističke izgradnje i propise koji jasno propisuju oblik, visinu i poziciju izgradnje, te određuju izgled samog objekta, propisujući materijale i izgled pročelja. Zaštita tih površina takođe uključuje i primjenu mjera rekultivacije na degradiranim površinama njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama (šumarci bora, čempresa i sl.), te sprovođenje revitalizacije kroz zamjenu sadnica koje su u lošem stanju novim zdravim sadnicama.

Posebna zaštita pojedinačnih grupacija stabala nakon sprovedene valorizacije, u prvom redu šumaraka prvobitne prirodne vegetacije - šume hrasta crnike.

Zaštita kultivisanih površina, odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog okruženja.

Osim zaštite, ciljevi koncepta rješenja uključuju i planiranje novih zahvata, odnosno stvaranje novih zelenih površina u skladu sa planiranom namjenom prostora, kako bi se uskladio odnos izgrađenih i neizgrađenih površina, te osigurale dovoljne količine zelenih površina za potencijalne korisnike. Te bi zelene površine trebale uključivati i razne sadržaje kao što se dječija igrališta, boravišne zone, rekreativne zone, šetališta i sl.

#### **Zelenilo uz turističke objekte**

Otvorene površine uz turističke objekte trebalo bi urediti kao parkovnu površinu s raznolikim sadržajima kao što su dječije igralište (sa ljujaškama, klackalicama, toboganima i sl.) manji sportskorekreativni sadržaji (bočalište, stolovi za stoni tenis, staza za trčanje i sl.), te boravišne zone uz razne prostorne atraktivnosti (cvjetnu gredicu, skulpturu, ispod nekog lijepog stabla, fontanu...). Parkovni prostor je potrebno dobro osvjetliti kako bi bio funkcionalan i u večernjim satima. Pri planiranju sadnje, biljni materijal treba formirati na način da otvara vizure prema moru i ostalim prostornim akcentima, a da zatvara vizure prema saobraćajnim površinama. U odabir biljnog materijala treba uključivati autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju zelenih površina, a koje su i prilagođene postojećim uslovima. Prilikom odabira biljnog materijala takođe treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj, odnosno planiranoj situaciji (pročelju objekta, boji fasade, raščlanjenosti objekta...).

**Zeleni prodori/zaštitno zelenilo (Z)** sa aspekta korišćenja mogu biti javni ili privatni. Površine sa namjenom Z trebaju se pejzažno urediti i opremiti ulućnim mobilijarom (osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke i sl.). Zeleni prodori, kao javne zelene površine, javljaju se na mjestima gdje poprečne pješačke staze povezuju sadašnju magistralu i zaleđe sa planiranim obalnim šetalištem i plažama, kao i u zaleđu plaže, u cilju očuvanja autentičnog zelenog fonda i funkcionalnog odvajanja obale od objekata namijenjenih za uslužne djelatnosti. Zaštitno zelenilo, kao privatne zelene površine, javljaju se na parcelama ka obalnom šetalištu. Na djelovima predmetnih parcela, kao parateća namjena osnovnoj namjeni, određena je zona zaštitnog zelenila ozanačena na grafičkom prilogu Plan mjera za sprovođenje. Minimalno 80% ove zone mora biti ozelenjeno autohtonim biljnim vrstama.

Uređenje parcele



	<p>Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste <i>Quercus ilex</i> sa sadnicom visine 3-5m.</p> <p>Sastavni dio tehničke dokumentacije je i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji.</p> <p>Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.</p> <p>Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice, koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.</p> <p>Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu). Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p> <p>Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></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>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>
15.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p>
16.	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87 Zakona.</p>
17.	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 12 „elektroenergetska infrastruktura“.</li> </ul>	
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Prema grafičkom prilogu „Hidrotehnička infrastruktura“ i tehničkim uslovima broj 6448 od 03.10.2024. godine izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Bar.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	<p>Saobraćaj i parkiranje</p> <p>Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3,5m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1,5m ako se koristi za pješački saobraćaj.</p> <p>U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.</p> <p>Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 11 „Plan saobraćaja“ i prema saobraćajno – tehničkim uslovima broj: UPI 14-341/24-600/1 od 03.10.2024. godine izdati od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar.</p>	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br.14 „Telekomunikaciona infrastruktura“.</p>	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima (“SI.list RCG”, br.28/93, 42/94, 26/07 i “SI.list CG”, br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja (“SI.list CG”, br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>	



Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje pripisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zenljotresnu otpornost konstrukcija.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 3, zona 6
Površina urbanističke parcele	2.820,56 m <sup>2</sup>
Maksimalna dozvoljena spratnost	S+P+1
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele	846,17 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.50
Maksimalna bruto površina (BRGP)	1.410,28 m <sup>2</sup>
Slobodne zelene površine u okviru parcele po krevetu/korisniku usluga	80 m <sup>2</sup>
Minimalno slobodne površine u okviru parcele	1.974,39 m <sup>2</sup>
Broj smještajnih jedinica	12
Broje kreveta/turista	24

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Parkiranje u granicama Studije rješavano je u funkciji planirane namjene. Osnovna namjena prostora je turizam sa uslužnim i javnim sadržajima.

Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima.

U turističkoj zoni planirana su hotelska parkirališta, te garaže ispod hotela. Tip garaže će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije. Ukoliko iznad garaža nema etaža, preporučuje se da se krov garaže planira kao krovna bašta. Moguće je kod hotela razmotriti i model mehaničke garaže koja manje zagađuje okolinu, faktor bezbjednosti je neuporedivo veći, a osnovna prednost je da je na istom prostoru moguće smjestiti više vozila. Kod mehaničkih garaža površina jednog parking mjesta je približno 15m<sup>2</sup>. Vrijeme potrebno za preuzimanje vozila je 2 min. po vozilu, što je približno jednako vremenu potrebnom za izvođenje vozila iz klasične garaže.

Parking mjesta za automobile su dimenzija 2.5 x 5.0m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton – trava).

Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za sve u planu zastupljene osnovne namjene:



Oznaka namjene	Namjena	Min potreban broj PM /GM
H	Hotel	100 m <sup>2</sup> / 0,6 PGM

Dozvoljava se mogućnost ostvarivanja garažnih mjesta umjesto otvorenog parkiranja, a sve po normativnim odredbama ove Studije lokacije.

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

#### **Arhitektonsko oblikovanje objekta**

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Državna studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne Studije lokacije.

Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi - jednovodni, dvovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

##### **Mjere energetske efikasnosti**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u jedinicama trajanja sisanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko sedam sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.



Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata, uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of The European Parliament and of The Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok vrijednosti nije duži od 10 godina.

Korišćenje solarnih kolektora preporučuje se kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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

**DOSTAVLJENO:**

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Tijana Savić Femić  
Nataša Đuknić

**DRŽAVNA SEKRETARKA**  
**Marina Izgarević Pavićević**

**PRILOZI:**

- grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- saobraćajno – tehnički uslovi broj: UPI 14-341/24-600/1 od 03.10.2024. godine izdati od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar;
- tehnički uslovi broj 6448 od 03.10.2024. godine izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Bar i
- akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-3719/2 od 01.10.2024. godine.

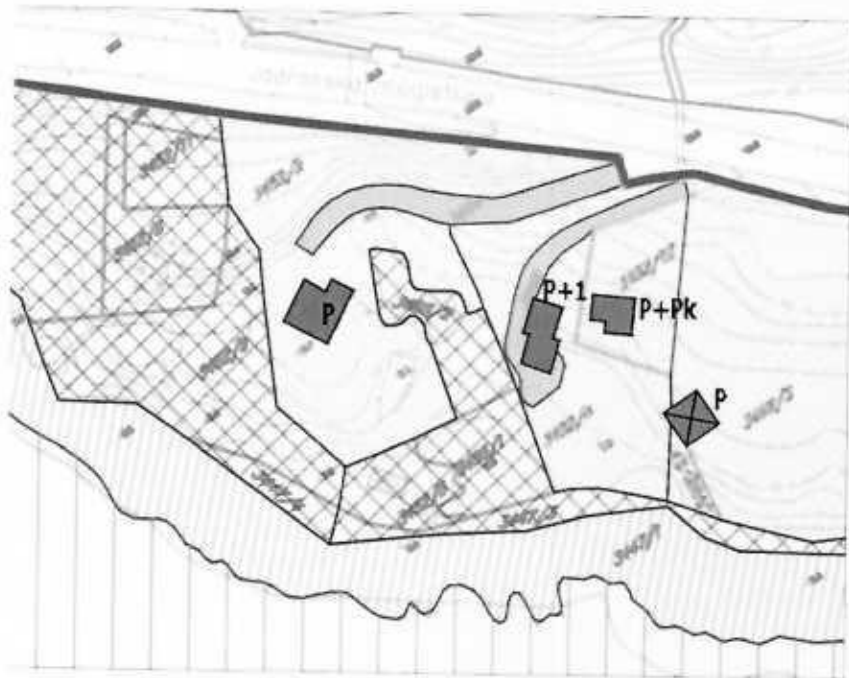


Uporedni tabelami prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama

		PLAN		POSTOJEĆE STANJE	
3	Urb parcela	3452.4	H	2.820,56	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti
	Kat parcela	3456 3452.12 3455.1 3452.5 3447.3			
	Namjena				
	Površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup> /				
		0.30			
		846.17			
		1.974.39			
		0.50			
		1.410.28			
		S+P+1			
		12			
		80			
		24			
		-			
		6			
		26			
		0.05			
		54.74			
		0.09			
		161.12			
		P+PK			
		P+1			




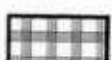




### NEIZGRABRAĐENI PROSTOR

-  ŠUMA I MAKVA
-  STJENOVITA OBALA
-  KUPALIŠTE

### KULTURNA BAŠTINA

-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - K
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Menastr Retac

### LEGENDA






-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA PLANA NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA PLANA NA MORU
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
-  BROJEM KATASTARSKIH PARCELA

državna studija lokacije:  
RATAČ-ZELENI POJAS  
SEKTOR 54

izvršitelj projekta	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odobrena štampa	1:2500
izvršitelj	MINISTARSTVO URBENISA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREĆINE	odobrena štampa	1:2500
vrsta zemljopisnog objekta	državna studija lokacije SEKTOR 54 - Ratač zeleni pojas	odobrena štampa	1:2500
vrsta zemljopisnog objekta	plan	odobrena štampa	1:2500
vrsta zemljopisnog objekta	Postojeće korišćenje prostora	odobrena štampa	1:2500

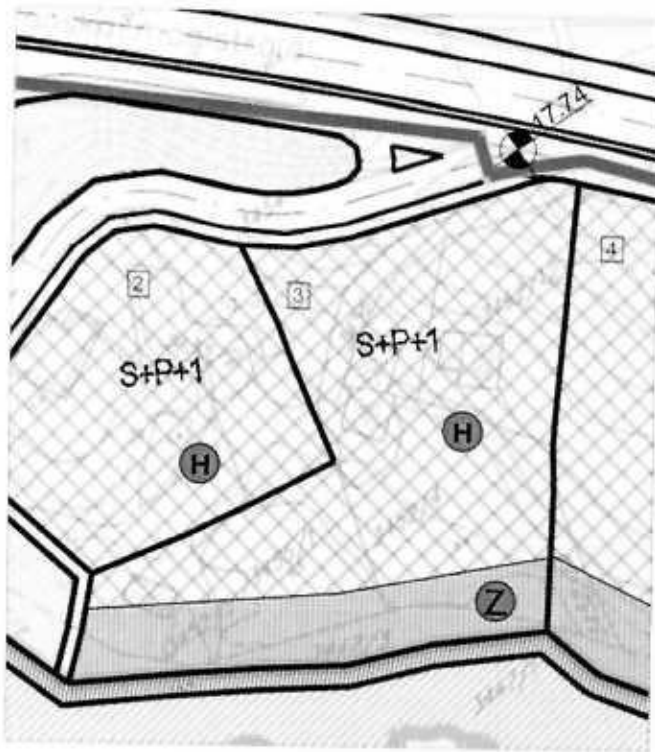
### POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

#### IZGRABRAĐENI PROSTOR

-  STANOVANJE
-  P+2 OBJEKT I SPRATNOST OBJEKTA KOJI JE EVIDENTIRAN U KATASTARSKOJ PODLOZI
-  P+2 OZNAKA ZA OBJEKT I SPRATNOST OBJEKTA KOJI NISU EVIDENTIRANI U KATASTARSKOJ PODLOZI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE MOGU ZADRŽATI
-  PRIVEZIŠTE







## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE B
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA "ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

### PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE

### TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

### OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTE
	DJELMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	STUJENOVITA OBALA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

### ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI

	ŠUMA / MAKIJA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRUDORI / ZAŠTITNO ZELENILO
	ZELENILU UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	UREĐENO ZELENILU U ZALEBU PLAŽE
	PARK / ŠUMA
	POSTOJEĆI POTOK

### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

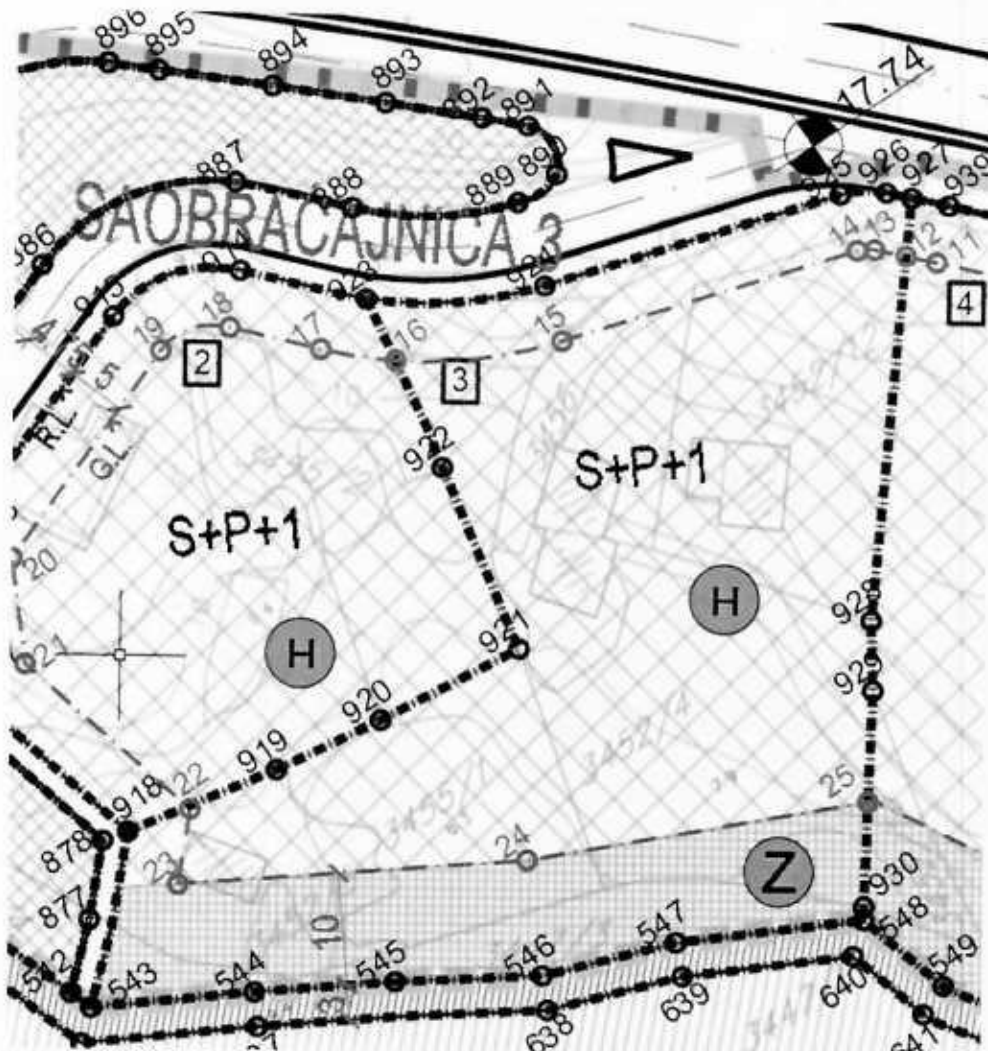
	KOLNIKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA
	POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

### KULTURNA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNE
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Manastir Ratač

OPŠTINA STUDIJ LOKACIJE:			
RATAČ - ZELENI POJAS			
SEKTOR 54			
izradila/je	CAU	izradio/je	CAU
datum	WINDSTARSTVO UREĐENJA I PROJEKTA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE		datum/lokacija
dat. izdavanja/izmjena	dijelna studija lokacije - SEKTOR 54 - Ratač zeleni pojas		datum/lokacija
način/ vrsta/ sadržaj	plan		1:1.000
način/ vrsta/ sadržaj	Plan namjene površina		08





Prelomne tačke urbanističke parcele sa koordinatama

543	6589107.37	4664370.86
544	6589119.76	4664364.00
545	6589130.31	4664357.87
546	6589141.07	4664351.16
547	6589152.25	4664347.03
548	6589166.75	4664339.50
918	6589118.55	4664381.59
919	6589132.19	4664378.70
920	6589142.03	4664377.14
921	6589155.27	4664375.44
922	6589158.61	4664392.05
923	6589161.31	4664407.63
924	6589174.71	4664399.94
925	6589200.22	4664392.14
926	6589203.62	4664390.06
927	6589205.19	4664388.44
928	6589181.81	4664360.34
929	6589178.53	4664355.31
930	6589167.39	4664340.42

Prelomne tačke građevinske linije sa koordinatama

12	6589201.97	4664384.57
13	6589200.03	4664386.58
14	6589198.76	4664387.36
15	6589173.24	4664395.16
16	6589160.42	4664401.84
22	6589124.10	4664380.14
23	6589119.56	4664375.44
24	6589145.60	4664360.11
25	6589172.82	4664347.67
26	6589183.56	4664329.39





# LEGENDA

## GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNI
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTERA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA " ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

## PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE

## TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

## OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO BETAUŠTE
	PROJEKTA OBALNOG BETAUŠTA
	PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTE
	DJELIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	STJENOVITA OBALA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

## ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI

	ŠUMA / MAKIJA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRODORI / ZAŠTIĆNO ZELENILO
	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	UREĐENO ZELENILO U ZALESU PLAŽE
	PARKI ŠUMA
	POSTOJEĆI POTOK

## SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

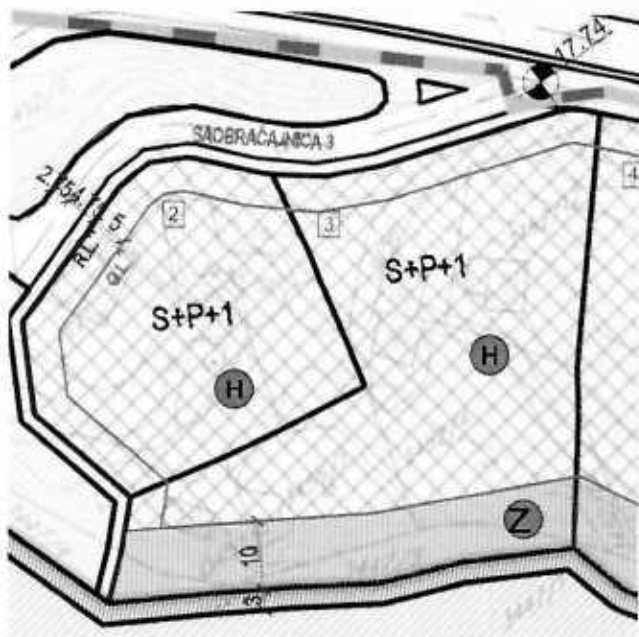
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

## KULTURNA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
--	--

### državna studija lokacije: RATAČ-ZELENI POJAS SEKTOR 54

izvršitelj projekta	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirana štampa CAU, D.O.O. 58.04 18. 05
naslovnik	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREĐINE	adresa i broj stana Bulevar Oslobođenja 100/1 Beograd, 11000 Bulgarija, 16. decembar 2017
naslov planiranih dokumenta	državna studija lokacije - SEKTOR 54 -Ratač zeleni pojas	datum izdavanja 2019
datum planiranih dokumenta	plan	razmjera 1:1000
naslov grafičkog prikaza	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	broj grafičkog prikaza 09



## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNUI
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA "ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

### PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE

### TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJ

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

### TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJ

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

### OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJE OBALNOG ŠETALIŠTA
	PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTE
	DJELMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	UREĐENO KUPALIŠTE
	STJENOVITA OBALA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠTA

### ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI

	ŠUMA / MAKLIJA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRODORI / ZAŠTITNO ZELE
	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
	UREĐENO ZELENILO U ZALEĐU PI
	PARK / ŠUMA

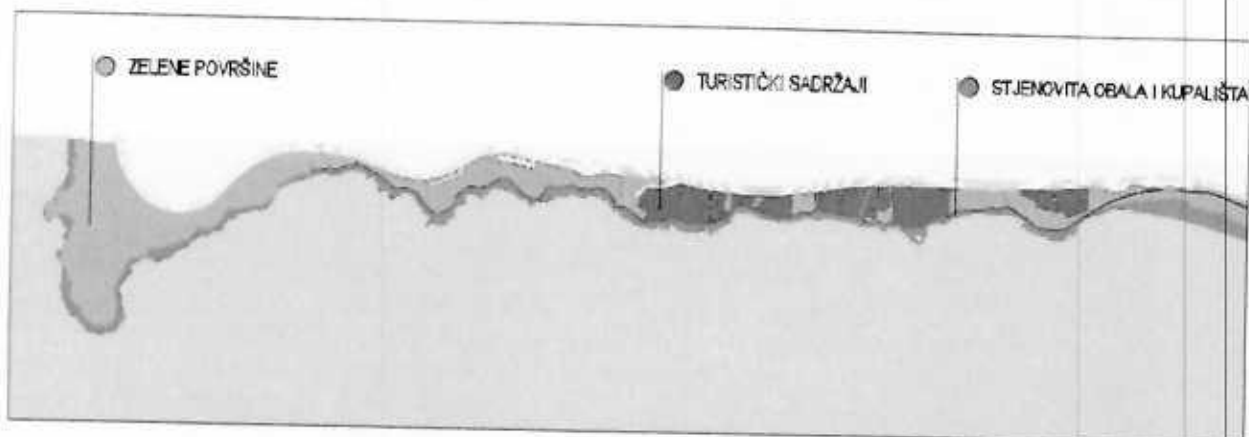
### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA
	POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

### KULTURNA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Manastir Ratač



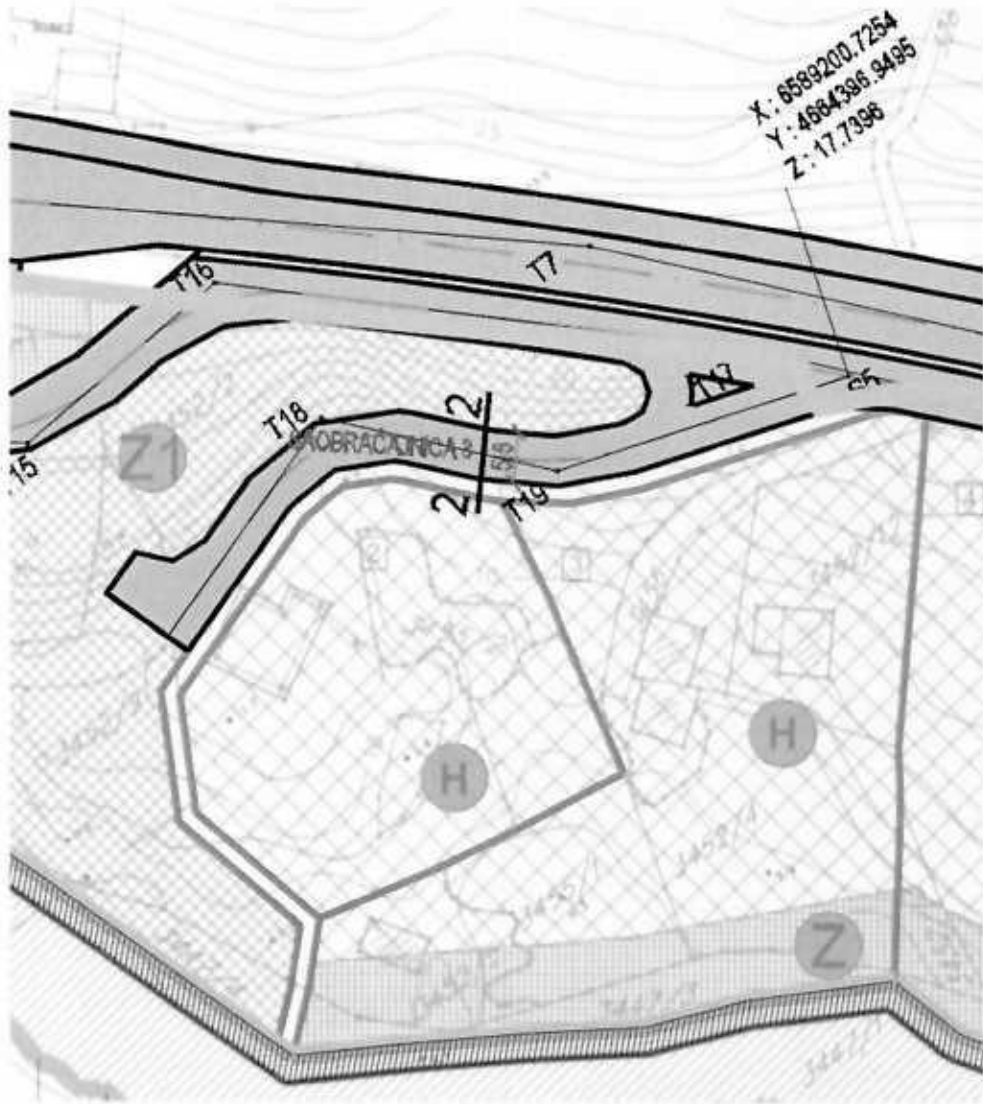


SEMA PROSTORNIH CJELINA I GENERALNE NAMJENE

državna studija lokacije:  
**RATAC-ZELENI POJAS**  
**SEKTOR 54**

odraditelj plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska štampa CAU OSI, 08.04.18.05
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluke o izradi plana br. 03-10934 Pudgorica, 06. decembar 2007
način planiranih dokumenta	državna studija lokacije SEKTOR 54 -Ratac zeleni pojas	godina izrade plana 2009
faza planiranih dokumenta	plan	razmjera <b>1:1000</b>
način grafičkog prikaza	<b>Plan mjera za sprovođenje</b>	broj grafičkog prikaza <b>10</b>

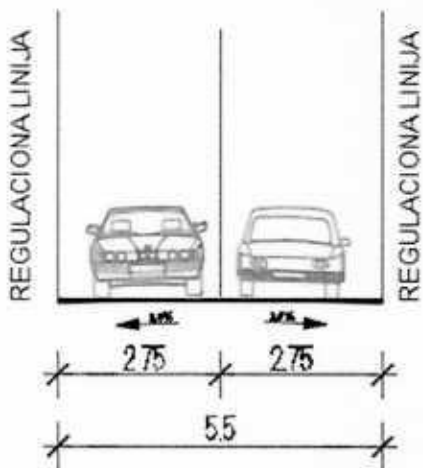
X: 6589200.7254  
 Y: 4664396.9495  
 Z: 17.7396



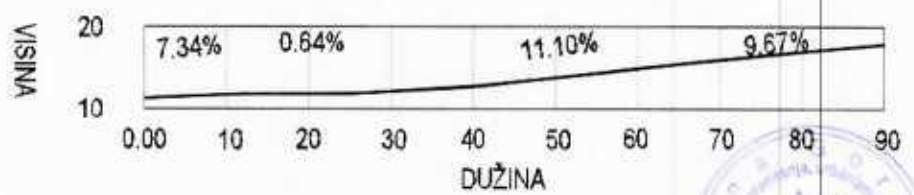
KOORDINATE TJEJENA SAOBRAĆAJNICA

TAČKA	X	Y	R
T1	6588373.7438	4664842.4241	10
T2	6588594.7391	4664890.0999	18
T3	6588723.9444	4664780.0887	30
T4	6588798.2973	4664662.3239	12
T6	6588950.5719	4664647.9027	12
T8	6589038.3839	4664545.2298	60
T7	6589185.3893	4664425.0140	85
T8	6589304.2547	4664296.1169	60
T8	6589509.0343	4664196.5591	80
T10	6589731.8303	4664031.9787	260
T11	6590017.3737	4663858.1226	38
T12	6588831.6287	4664643.1696	13
T13	6588942.5930	4664632.0803	10
T14	6589067.1136	4664487.9195	13
T15	6589122.0089	4664442.7850	25
T15	6589149.0573	4664445.3720	23
T17	6589193.1544	4664405.8272	83
T17	6589150.2690	4664426.5072	15
T19	6589168.2966	4664406.8732	20
T20	6589299.7054	4664290.5481	61
T21	6589505.1987	4664190.3625	79
T22	6589715.5411	4664034.9980	251
T23	6589841.6225	4663956.6436	22
T24	6589847.9761	4663930.4122	25
T25	6589880.5743	4663910.5645	13

PRESJEK 2-2



SAOBRAĆAJNICA 3





# LEGENDA

## GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNUI
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"
	GRANICA MANASTIRA "RATAČ"
	GRANICA KONKURSA ZA " ZAŠTIĆENO PODRUČJE PRIRODE SA MANASTIROM RATAČ"

## PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BRÓJ URBANISTIČKE PARCELE
	BRÓJ URBANISTIČKE ZONE
	KOTE

## TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJ

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLIVANJE
	USLUŽNE DJELATNOSTI

## SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKIE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE STAZE/ STEPENIŠTA
	POSTOJEĆE PRISTANIŠTE

## KULTURNA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Manastir Ratač

## TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJ

	HOTELI
	KUĆE, APARTMANI ZA IZNAJMLIV
	USLUŽNE DJELATNOSTI

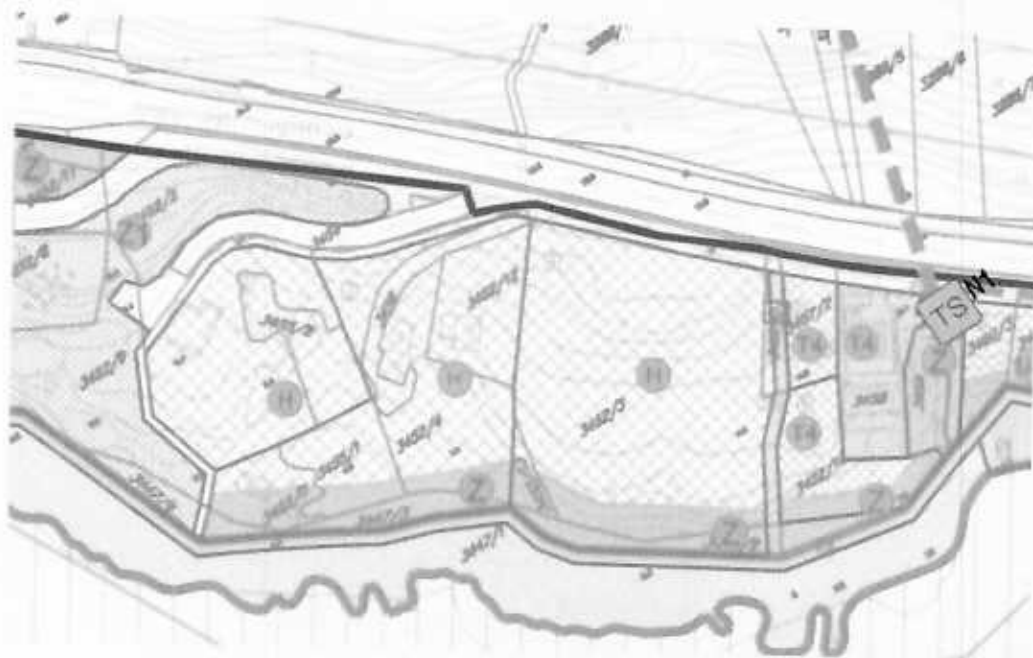
## OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	OBALNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	PRIRODNO ZAŠTIĆENO KUPALIŠTI
	DJELMIČNO UREĐENO KUPALIŠTI
	UREĐENO KUPALIŠTE
	STJENOVITA OBALA
	ZONA VODENE STRANE KUPALIŠT.

## ZELENE POVRŠINE I VODOTOCI

	ŠUMA / MAKLIJA
	ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
	ZELENI PRODORI/ ZAŠTITNO ZELI
	ZELENILO UZ TURISTIČKE OBJEKT
	UREĐENO ZELENILO U ZALEĐU PL
	PARK/ ŠUMA

ARHITEKTONSKA STUDIJA IZOBACIJE : RATAČ - ZELENI POJAS SEKTOR 54		
izradio je/jea	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	projektirano od 2010. do 2012. godine
izdala	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	izdano u sklopu projekta POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM OBJEKTIMA
način izdavanja dokumenta	državna studija lokacije - SEKTOR 54 - Ratač zeleni pojas	izdavao je/jea 2012.
razmjernost dokumenta	plan	1:1000
način izdavanja projekta	Plan saobraćaja	1:1000










## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNJU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
-  GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
-  GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

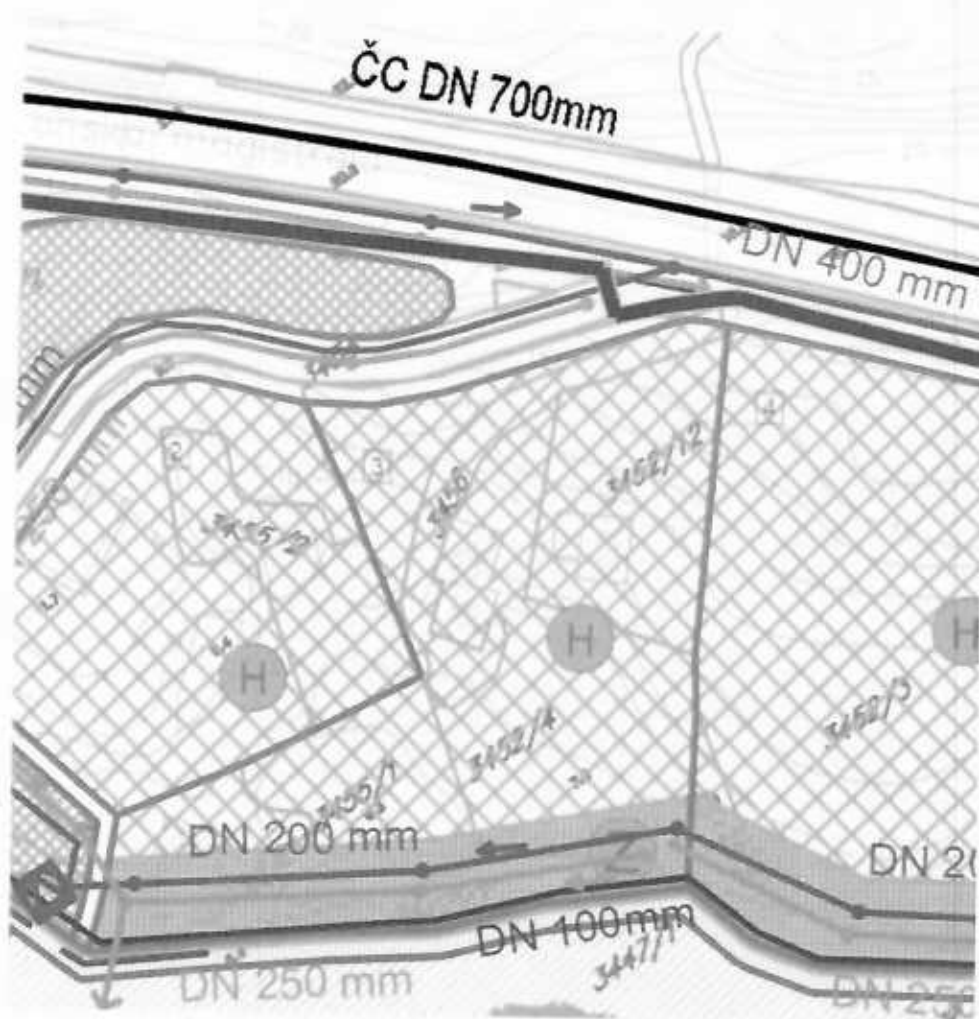
-  POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA TS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
-  POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
-  PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
-  GRANICA ZONE NAPAJANJA
-  BROJ ZONE NAPAJANJA

državna studija lokacije:  
RATAČ-ZELENI POJAS  
SEKTOR 54



izradio: planar	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirani broj: CAU_2016_04 04 18 18
osnovnik:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluke o izradi plana: broj: 03-10004 Poljoprivreda 06. listopada 2007
način stvarnog dokumenta:	državna studija lokacije : SEKTOR 54 -Ratac zeleni pojas	godina izrade plana: 2008
step stvarnog dokumenta:	plan	skala: 1:2500
način grafičkog prikaza:	Elektroenergetska infrastruktura	1:13 grafičkog prikaza





## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBIRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

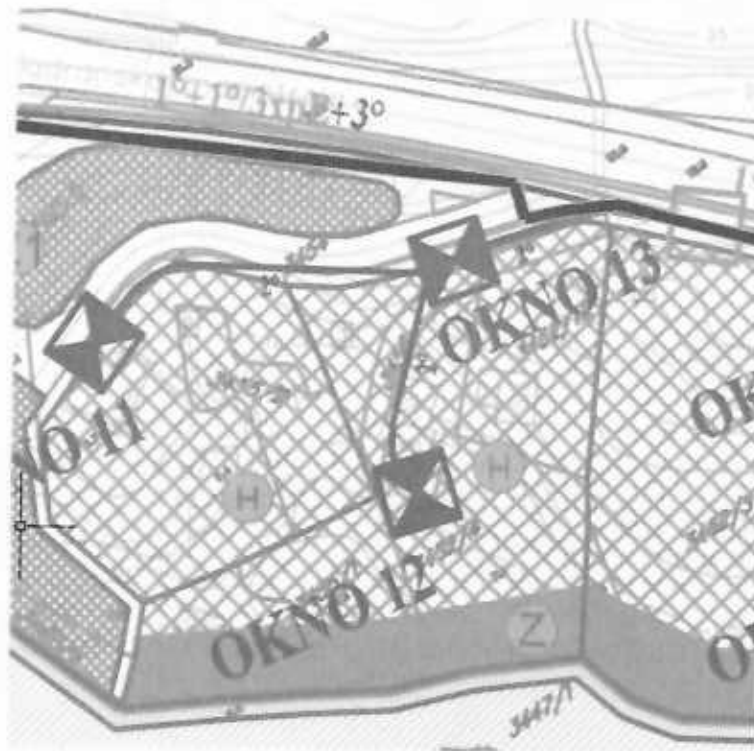
### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE
- FEKALNA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE
- VODOVOD - PLANIRANO STANJE
- REGIONALNI VODOVOD - PLANIRANO STANJE

državna studija lokacije:  
RATAČ-ZELENI POJAS  
SEKTOR 54



izradio: plan	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirani inženjer CAU_054_05 04 08_05
naslovnik:	MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ	državna studija plana 34 03 10034 Brijuni, 16. decembar 2007
naslov planiranih dokumenta	državna studija lokacije SEKTOR 54 -Ratač zeleni pojas	godina izrade plana 2007
naslov planiranih dokumenta	predlog plana	skala <b>1:2500</b>
naslov grafičkog prikaza	Hidrotehnička infrastruktura - plan	vrsta grafičkog prikaza



## LEGENDA

### GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORBOKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG PODRUČJA PRIRODE "RATAČ"

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

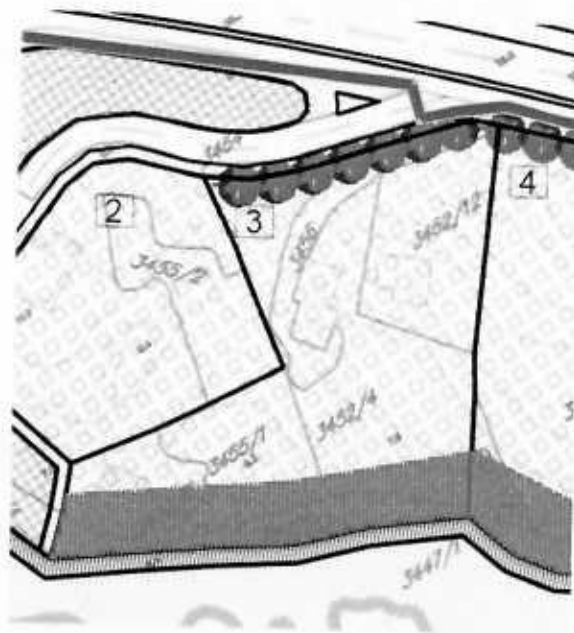
- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
- POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
- POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
- PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
- PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO KOJE SE REKONSTRUIŠE
- POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA KOJA SE PROŠIRUJE
- 1<sup>o</sup> 1<sup>o</sup> 2<sup>o</sup> 3<sup>o</sup>**
- 1<sup>o</sup>** PVC CJEV 110mm
- 1<sup>o</sup> 2<sup>o</sup> 3<sup>o</sup>** PVC CJEV 110mm KROZ KOJU SU PROMUČENE 3 PE CJEVI 40mm
- 3<sup>o</sup>** PVC CJEVI 110mm KOJIMA SE PROŠIRUJE POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE:  
RATAČ-ZELENI POJAS  
SEKTOR 54













izvršitelj/dizajner	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registar broj: 140/2003-02/14.10.10
korisnik	MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ	izvršitelj/dizajner: CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam, Beograd, 11000, Beograd, 11000
odobrenje/odobrenje	državna studija lokacije SEKTOR 54 - Ratač zeleni pojas	datum odobrenja: 2017
vrsta projekta/dokumenta	predlog plana	1:2500
vrsta projekta/dokumenta	Telekomunikaciona infrastruktura	












## PLANIRNA VEGETACIJA

-  ZELENILLO UZ TURISTIČKE OBJEKTE
-  ZELENILLO UZ TURISTIČKO STANOVANJE
-  ZELENILLO UZ USLUŽNE DJELATNOSTI
-  ŠUMA / MAKIJA
-  ZAŠTIĆENO PRIRODNO PODRUČJE
-  ZELENI PRODORI / ZAŠTITNO ZELENILLO
-  UREĐENO ZELENILLO U ZALEBU PLAŽE
-  PARKI ŠUMA
-  MASLINAČ
-  KUPALIŠTA
-  STJENOVITA OBALA
-  PLANIRANI DRVORED POSTAVLJEN NA RASTOJANJU OD 1MU ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU

## OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  POSTOJEĆI POTOK
-  OBALNO ŠETALIŠTE
-  PROŠIRENJE OBALNOG ŠETALIŠTA

## KULTURNA BAŠTINA

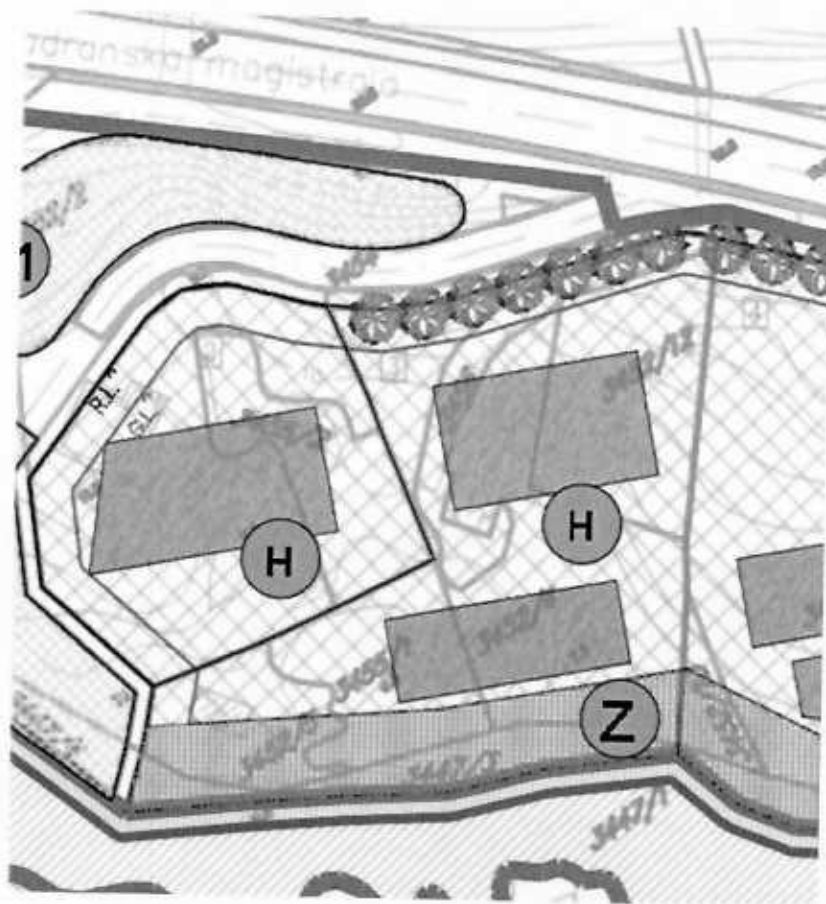
-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE - Menaštar Ratac

## državna studija lokacije: RATAC-ZELENI POJAS SEKTOR 54





institucija autora	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski broj OIN, OIN, OB, OI, OI, OI
naslov	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	jedina odgovorna osoba Boris Čekić Pejzažnik, 06. listopada 2007.
naslov planiranih dokumenata	državna studija lokacije - SEKTOR 54 - Ratac zeleni pojas	datum izdavanja plana 2009.
datum planiranih dokumenata	plan	razmjerica 1:2500
naslov građevnog projekta	Pejzažno uređenje - plan	broj građevnog projekta

15





### GABARITI OBJEKATA

-  OBJEKAT HOTELA
-  OBJEKAT TURISTIČKOG STANOVANJA
-  OBJEKAT USLUŽNIH SADRAŽAJA
-  POSTOJEĆI OBJEKAT

državna studija lokacije:  
**RATAC-ZELENI POJAS**  
**SEKTOR 54**



izrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registar broj (Bia): OU_031_03/04_18_05
vrsta čina	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	oblik i sadržaj plana br. 03-1034 Ridjanka, 06. decembar 2007
način stvaranja dokumenta	državna studija lokacije SEKTOR 54 - Ratac zeleni pojas	godina izrade plana 2009
vrsta planskog dokumenta	plan	razmera <b>1:2600</b>
način grafičkog prikaza	<b>Plan oblika</b>	broj grafičkog prikaza <b>16</b>





Crna Gora  
Opština Bar  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj

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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Priloga	09.10.2024
Opis	06-333/24-11176/6

Broj: UPI 14-341/24-600/1

Bar, 03.10.2024. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## R J E Š E N J E

Utvrdjuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje objekta – hotela, na urbanističkoj parceli broj UP 3, u zoni „6“, u zahvatu Državne studije lokacije „Ratac – zeleni pojas“ („Sl. list Crne Gore, br. 83/09), opština Bar:

1. Priključak projektovati na planiranu kontaktnu saobraćajnicu, radnog naziva „Saobraćajnica 3“, u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
7. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
8. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
9. Na mjestu priključenja UP na javnu saobraćajnicu predvidjeti prelazne i oborene ivičnjake;
10. Na priključku UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
11. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije, koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

## O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-333/24-11176/2 od 20.09.2024. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/24-600 od 27.09.2024. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta – hotela, na urbanističkoj parceli broj UP 3, u zoni „6“, u zahvatu Državne studije lokacije „Ratac – zeleni pojas“ („Sl. list Crne Gore, br. 83/09), opština Bar,

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

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

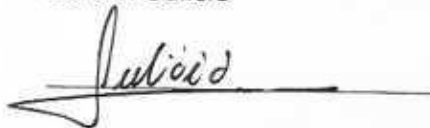
Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

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


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

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

**Viši savjetnik III za saobraćaj,**  
Sandin Suličić



**VD Sekretar**  
Milo Markoč



**Dostavljeno:** Podnosiocu zahtjeva; a/a.  
**Kontakt tel.:** 030/311-561  
**E-mail:** [sekretarijat.kps@bar.me](mailto:sekretarijat.kps@bar.me)





# DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Ćalovića br. 2, 85000 BAR

+382 30 312 938, +382 30 312 043

+382 30 312 938

vodovodbar@t-com.me

info@vodovod-bar.me

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj, 6448  
Bar, 03.10.2024.godine

urbanizma i državne imovine

Prijmleno	09.10.2024
Org. red	
Sl. pos. broj	
Red. br.	

06-333/24-11176/5

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

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 06-333/24-11176/2 od 20.09.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 26.09.2024. godine pod brojem 6448, (podnosioc zahtjeva: Predrag Petrović), dostavljamo vam tehničke uslove:

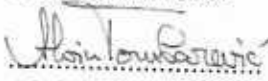
Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije »Ratac-zeleni pojas«, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 3452/5, 3447/6, 3447/3, 3455/1, 3452/38, 3456/1, 3452/44, 3452/45 i dijelova katastarskih parcela broj: 3452/46, 3452/4, 3452/16, KO Novi Bar, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor

  
Alvin Tombarević



Izvršni Direktor

  
Mladen Đuričić



CKB 510-239-02  
PBCG 535-10438-05

NLB 530-20001-53

HB 520-19659-74

LB 585-544-07

ZB 575-786-82

ERSTE 540-8494-77

AB 555-9002585371-68

DOO "Vodovod i kanalizacija" – Bar

Broj: 6448

Bar, 03.10.2024.god.

Na osnovu zahtjeva Predraga Petrovića, a shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-11176/2 od 20.09.2024. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 26.09.2024.godine pod brojem 6448, izdaju se:

## TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije »Ratac-zeleni pojas«, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 3452/5, 3447/6, 3447/3, 3455/1, 3452/38, 3456/1, 3452/44, 3452/45 i dijelova katastarskih parcela broj: 3452/46, 3452/4, 3452/16, KO Novi Bar, opština Bar.

### a) Opšti dio

#### *Vodovod:*

1. Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je profil priključka vodomjera  $\varnothing \geq 50\text{mm}$  potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude  $h=160\text{cm}$  (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 50cm. Pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od  $axb=100 \times 80\text{cm}$ .
2. Kod vodomjera profila  $\varnothing 50\text{mm}$  i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija  $\varnothing 600\text{mm}$  ili kvadratnog  $600 \times 600\text{mm}$ , nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidjeti zasebno mjerenje utroška vode za poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.



5. Mjerenje isporučene količine vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  - a) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smeštaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  - b) U poslovnim prostorima u objektu – višestanznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
6. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
7. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
8. Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

#### *Fekalna kanalizacija:*

1. Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min 2/3 D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore", br.056/2019
7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Revizionna okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

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

#### *Atmosferska kanalizacija*

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
5. Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m<sup>2</sup>.
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

#### **b) Postojeće hidrotehničke instalacije**

1. U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.  
Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.  
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
2. Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
3. U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom (do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.



c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika u zahvatu Državne studije lokacije »Ratac-zeleni pojas«.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

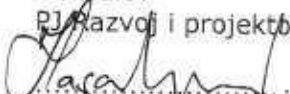
**I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta**

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

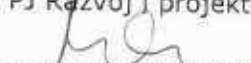
**II) Projekat uređenja**

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

Obradio:  
PJ Razvoj i projektovanje:

  
Hasanbegović A.

Rukovodilac:  
PJ Razvoj i projektovanje:

  
Orlandić Branislav

Tehnički direktor:

  
Tombarević Alvin





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Datum:	04. 10. 2024.
Dr. št.:	CG-333/24-11176/4
Podgorica, 01. 10. 2024. godine	

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj, 03-D-3719/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3719/1 od 30. 09. 2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-11176/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Ratac – zeleni pojas“, u Baru, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Predragu Petroviću, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i druge)“, redni broj 14. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela bruto građevinske površine 1.140,28 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup>, to smatramo da je **neophodno da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod Agencije za zaštitu životne sredine.**



S poštovanjem,  
**dr Milan Gazdić**  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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