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: 06-333/24-15649/9

Podgorica, 18.03.2025. godine

JUNKOVIĆ PRENA
NILOVIĆ ANA

ULCINJ

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-15649/9 od 18.03.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP185, Zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/16), Opština Bar.

M I N I S T A R
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA 13

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

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

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

Obradila:
Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 06-333/24-15649/9** **Podgorica, 18.03.2025. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **Junković Prene i Nilović Ane iz Ulcinja** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje novih objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji urbanističke parcele **UP185, Zona C,** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br.32/16), Opština Bar.**	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**JUNKOVIĆ PRENA** **NILOVIĆ ANA**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks“, Opština Bar. Prema grafičkim prilozima *Geodetsko-katastarska podloga sa granicom plana* i *Postojeće korišćenje prostora* predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Prema grafičkom prilogu *Plan namjena površina* i Tabeli *Analitički pokazatelji – zona C* **UP 185,** je planirana za turistička naselja sa 4* – T2. Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. U turističkom naselju se moraju obezbjediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.	

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

Vila

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

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

Turizam - turističko naselje (T2)

Urbanističke parcele namjene turizam T2 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata.

- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu
- max zauzetost urbanističke parcele iznosi 30%
- max indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi 0.8
- udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu i najviše 70% u vilama i depadansima
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+3 za osnovne objekte i P+1 – P+2 za vile i depadanse;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkoj parceli se mogu planirati i - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti - objekti sporta i rekreacije - objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta,
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju je planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelalma, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

•Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore", broj 36/18);

	•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).
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Urbanistička parcela **UP185, zona C** se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 4072/33, 4072/39, 4072/26, 4072/25, 4072/35, 4072/38, 4072/37, 4072/1, 4072/28 i od katastarskih parcela br.4072/27, 4072/34 I 4072/36 sve KO Kunje, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/16),** Opština Bar. Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje vise urbanistickih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore„ broj 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulacija i nivelacija Instrumenti za definisanje ovog sistema su: Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.U planu nije koordinatno određena iz razloga što se koordinate parcela poklapaju sa istom i samim tim je određuju. ***Građevinska linija*** utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan

gradjevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom. Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.
Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

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

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad medjuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.
Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata
Opšti uslovi

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

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto gradjevinske površine;
- u okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti rasčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta

Broj objekata na parceli

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

	maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama. Konstrukcija objekta Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Hidrogeološke odlike terena Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na izučavanom području mogu se izdvojiti: • dobro vodopropusne stijene predstavljene pukotinsko-kavernozne poroznosti, predstavljene krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima gornjo kredne starosti; • slabo vodopropusne stijene pretežno pukotinske poroznosti predstavljene slojevitim do pločastim krečnjacima srednjoeocenske starosti; • kompleks slabo vodopropusnih i nepropusnih stijena intergranularne poroznosti predstavljen deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. (Ovi sedimenti imaju veoma malo rasprostranjenie i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja). • vodonepropusne stijene predstavljene sedimentima fliša gornjoeocenske starosti. **Inženjersko – geološke karakteristike terena** Na osnovu inženjersko-geoloških karakteristika stijenske mase šireg područja mogu se podijeliti u sledeće inženjersko-geološke grupe: 1. Vezane stijene (dobro okamenjene i poluokamenjene stijene); 2. Poluvezane stijene; 3. Nevezane stijene. Inženjersko-geološke pojave i procesi Inženjerskogeološke pojave i procesi su posledica litološkog sastava, klimatskih i hidrogeoloških odlika područja, odnosno prirodnih procesa i antropogenog djelovanja. Na ovom dijelu terena eroziono dejstvo voda izraženo je u vidu spiranja, jaružanja, abrazionog djelovanja mora i procesa karstifikacije **Nosivost terena** Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno dobro nosive karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti. Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama qa = 100 - 200 kN/m, kompaktnog fliša preko 800 kN/m2, odnosno krečnjaka preko 5000 kN/m2. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda

postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).
Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivihtečnosti („Službeni list SFRJ", br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br.24/71, 26/71)

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

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine ▪ u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potročnja toplotne energije; ▪ predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; ▪ kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; ▪ drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; ▪ inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom; ▪ predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura; ▪ suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti; <u>Oblikovanje i uređenje prostora</u> ▪ oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadrzajem planiranih objekata; ▪ likovno i oblikovno rjesenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada; ▪ obradu fasada objekata raditi od odgovarajucih materijala kvalitetnih tehničkih karkteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta; ▪ projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; ▪ na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente; ▪ obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao I javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni; ▪ prostore između zgrada planirati maximalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje; <u>Uklanjanje komunalnog otpada</u> Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja. Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada. Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način. Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Planom upravljanja otpadom koji je usvojila opština Bar. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu

	(„Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. **Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-592/2 od 10.03.2025. godine.**
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Uređenje parcele Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti. **ZTH- Zelenilo za turizam** Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: Zastupljenost i kvalitet ovih površina bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. Uređenje parcela sa namjenom T1 i T2: - Za dobijanje adekvatnih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina- normativ za hotele je 60- 100m2 zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3*-5*. - Za parcele ovih namjena, kod kojih je maksimalni indeks zauuetosti 0,2, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 80% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte i manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 50% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža. - Za parcele kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,3, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 70% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte, I manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 40% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža. - Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu Namjena površina, a označene kao PUO, predstavljaju površine koje ne ulaze u obračun zelenih površina na parceli I nije moguće ostvariti potrebne procente zauzetosti zelenim površinama na ovim površinama, a van urbanističke parcele. - Ove površine su takođe u funkciji hotela i vila, ali ne ulaze u obračun jer se realizuju van urbanističke parcele.

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

	bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010): i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, uz prethodnu izradu idejnog rješenja za kompletnu urb.parcelu kojim će se definisati faznost realizacije. Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja.

17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	ZONA C T1 i T2 – hoteli i turistička naselja Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : pvr = 2.5 kW/lezaju. nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone C: PvrT = N x pvr = 566 x 2.5 kW = 1415 MW Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je 1,415 MW. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova od javnih preduzeća. **Akt Vodovod i kanalizacije d.o.o. Bar, 1072/2 od 07.03.2025. godine.**
17.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu Planirane saobraćajne infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. **Akt Sekretarijata za komunalne i saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/25-115/1 od 25.02.2025. godine.**
17.4	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)

	-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// 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://ekinfrastruktura.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. **Akt Uprave za vode, br. UPI 02-319/25-42/2 od 05.03.2025. godine.**
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	**UP185, zona C**
Površina urbanističke parcele	7891.70 m^2
Maksimalna površina prizemlja	2367 m^2
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	6312 m^2 (max.broj turist.ležaja 104, max.broj smješt.jedinica 52)
Maksimalna spratnost objekata	P+2 Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između

		gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m -za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Potrebe za parkiranjem treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić

23.		**DRŽAVNA SEKRETARKA** **Marina Izgarević Pavićević**
24.	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Sekretarijata za komunalne saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/25-115/1 od 25.02.2025. godine; - Akt Uprave za vode, br. UPI 02-319/25-42/2 od 05.03.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-592/2 od 10.03.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacije d.o.o. Bar, 1072/2 od 07.03.2025. godine.	

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 Ministarstvo prostornog r urbanizma i državne imovin
Primljeno: 04.03.2025
Org. jed. | Broj | Redni broj | Prilog
06-333/24-15649/3

Broj: UPI 14-341/25-115/1

Bar, 25.02.2025. 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, 140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje novih objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 185, u zoni „C", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice - turistički kompleks" („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), opština Bar:

1. Priključak na javnu saobraćajnicu projektovati 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 nj e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-333/24-15649/4 od 19.02.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-115 od 24.02.2025. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, , za potrebe izgradnje novih objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 185, u zoni „C", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice - turistički kompleks" („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu teničke 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
Dejan Škerović

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.
Kontakt tel.: 030/311-561
E-mail: sekretarijat.kps@bar.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 05. 03. 2025
06 - 333/24 - 15649/5

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail:bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-361/2025

25.02.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 06-333/24-15649/3 od 19.02.2025. godine.

Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva broj i datum gornji, u prilogu akta dostavljamo Vam sl. zabilješku ovlašćenog službenog lica, sa pratećom dokumentacijom.

Srdačan pozdrav.

Prilog:
Kao u tekstu.

Crna Gora Uprava za nekretnine 30 Podgorica

Načelnik,
Mrđan Kovačević

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail:bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-361/2025

25.02.2025. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 06-333/24-15649/3 od 19.02.2025. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje lista nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 4072/23, 4072/34, 4072/35, 4072/36, 4072/37, 4072/38, 4072/28, 4072/27, 4072/25, 4072/31, 4072/32 i 4072/1 K.O. Kunje, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana.
- listovi nepokretnosti broj 3421, 3386, 3513, 3512 i 1984 K.O. Kunje.

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE

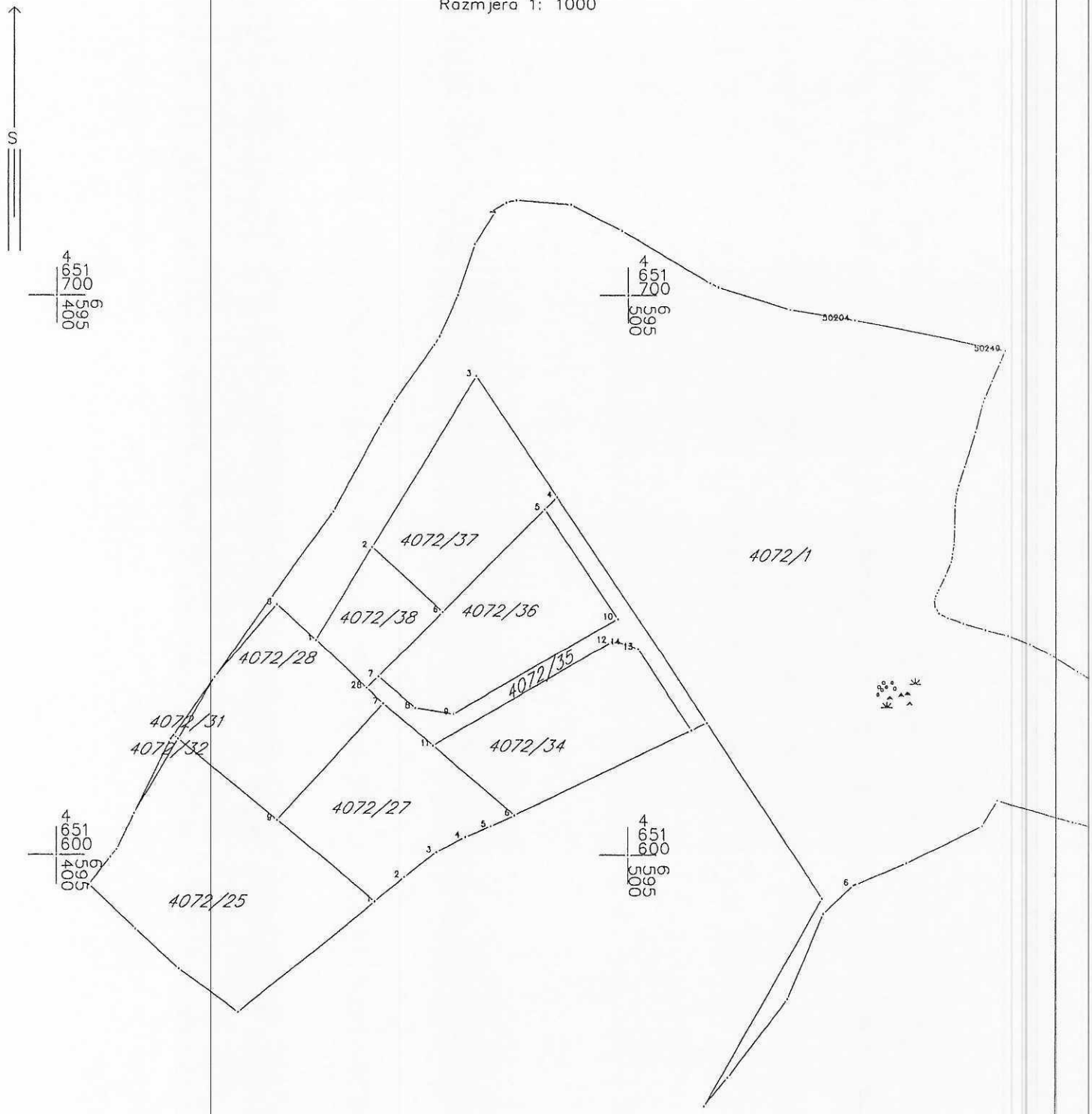
Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kićović, ing. geodezije

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRU^NA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-361/2025
Datum: 25.02.2025.

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

Katastarska op{tina: KUNJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcele: 4072/23, 4072/34, 4072/35, 4072/37, 4072/38, 4072/28, 4072/27 4072/25, 4072/31, 4072/32, 4072/1 4072/36



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
30
PODGORICA

Ovjerava
Slu'beno lice:

10000000366

102-919-5872/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-5872/2025
Datum: 25.02.2025
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3421 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
4072	23			16/11/2019	BUŠAT	Nekategorisani putevi KUPOVINA		74	0,00
								74	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6010000103346	EROKHIN VLADIMIROVIČ OLEG RUSKA FEDERACIJA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE PODGORICA

Načelnik:

Mrđan Kovačević, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 25.02.2025. 11:38:56

10000000366
102-919-5882/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-5882/2025
Datum: 25.02.2025.
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3386 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
4072	1		16 33/87	02/10/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		11076	6.65
4072	31		16 33/87	02/10/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		6	0.00
4072	34		16 33/87	17/07/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		700	0.42
4072	35		16 33/87	17/07/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		314	0.19
4072	36		16 33/87	17/07/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		700	0.42
4072	37		16 33/87	17/07/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		661	0.40
4072	38		16 33/87	17/07/2024	BUŠAT	Šume 4. klase POKLON		280	0.17
								13737	8.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1811964220028	ČOBRENOVIĆ FRANO DJORDJE KUNJE Kunje	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE

Načelnik:

Miljan Kovačević, dipl.pravnik

10000000366

102-919-5875/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-5875/2025
Datum: 25.02.2025
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3513 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
4072	28		16 33/87		BUŠAT	Šume 4. klase NASLJEĐE		700	0.42
								700	0.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2/08960228057	NILOVIĆ FRANO ANA Bratica bb Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE

Načelnik

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 25.02.2025. 11:40:35

10000000366

102-919-5877/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-5877/2025
Datum: 25.02.2025
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3512 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
4072	27		16 33/87		BUŠAT	Šume 4. klase NASLJEĐE		700	0.42
								700	0.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6010000105417 536777864	JUNKOVIĆ FRANO PRENA Bostin, 117 Narragansett RD USA 536777864	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE PODRUČNA JEDINICA

Načelnik:

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

10000000366
102-919-5879/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-5879/2025
Datum: 25.02.2025.
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1984 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
4072	25		16 33/87	02/10/2024	BUŠAT	Šume 4. klase KUPOVINA		1191	0.71
4072	32		16 33/87	02/10/2024	BUŠAT	Šume 4. klase KUPOVINA		9	0.01
								1200	0.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6010000064834	DAKOVSKAIA MIHAILOVNA EVGENIA RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobodena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE

Načelnik:

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 25.02.2025. 11:41:30

Crna Gora
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstva prost[illegible] planiranja, urbanizma i državne [illegible]vine
Primljeno: 11.03.2025
Org. jed. | Broj | Redni broj | Vrijednost
06-333/24-15649/6

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

Br: UPI 02-319/25-42/2

05.03.2025.godine

Za: **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

Predmet: **Odgovor na Vaš dopis br. 06-333/24-15649/6 od 19.02.2025. godine**

Poštovani,

Dopisom br. 06-333/24-15649/6 od 19.02.2024. godine (zaveden kod ovog organa dana 25.02.2025. godine) dostavili ste Upravi za vode Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja (T2) sa 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP185, Zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice – turistički kompleks", („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/16), Opština Bar, investitora Junković Prene i Nilović Ane, radi utvrđivanja vodnih uslova koji će biti sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane Vašeg Ministarstva.

U vezi sa gore navedenim ukazujemo da su članom 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG", br. 27/07, „Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18, 84/24) definisani objekti i radovi za koje je investitor dužan pribaviti vodne uslove, dok je sadržaj tehničke dokumentacije potrebne za izdavanje istih određen članom 3 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list CG", br. 7/08, 14/16). Uvidom u dostavljenu dokumentaciju pronalazimo da ista ne sadrži podatke koji su potrebni kako bi se postupilo u ovom predmetnom slučaju pa je potrebno da investitor, shodno čl. 114, 115 i 117 Zakona o vodama, iste dostavi na način i pod uslovima definisanim čl. 2 i 3 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata.

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Obradila: Aleksandra Bulatović,
ABulatović

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 12.03.2025
06-333/24-15649/7

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-592/2

Podgorica, 10.03.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-592/1 od 24.02.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-15649/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata na katastarskim parcelama broj 4072/27 i 4027/28 KO Kunje, opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Janković Preni i Nilović Ani iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji" 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističko na katastarskim parcelama broj 4072/27 i 4027/28 KO Kunje, opština Bar, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR
Ul. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR
+382 30 312 938, +382 30 312 043
+382 30 312 938
vodovodbar@t-com.me
info@vodovod-bar.me
www.vodovod-bar.me
PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Br. 1072/2
Bar, 7.3.2025.godine

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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 12.03.2025
Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijednost
06 | 333/24- | 15649 | /8

Predmet: Tehnički uslovi

Shodno vašem aktu broj 06-333/24-15649/5 od 19.2.2025.godine (prema zahtjevu Junković Prene i Nilović Ane iz Ulcinja), za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar dana 24.2.2025.godine pod brojem 1072, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja (T2) sa 4* na lokaciji urbanističke parcele UP185, zona "C" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pečurice – turistički kompleks", na dijelu katastarske parcele broj 4072/1 KO Kunje, opština Bar.

Prilog:
- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor:
.....
Alvin Tombarević

Izvršni direktor:
.....
Mladen Đuričić

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj:1072/2
Bar, 7.3.2025.godine

Rješavajući po zahtjevu Junković Prene i Nilovic Ane iz Ulcinja, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-333/24-15649/5 od 19.2.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 24.2.2025.godine pod brojem 1072 izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja (T2) sa 4* na lokaciji urbanističke parcele UP185, zona "C" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pečurice – turistički kompleks", na dijelu katastarske parcele broj 4072/1 KO Kunje, opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode 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 Ø ≥ 50mm potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude h=160cm (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 60cm, pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od axb=100x80cm.
2. Kod vodomjera profila Ø50mm 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 Ø600mm ili kvadratnog 600x600mm, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidijeti zasebno mjerenje utroška vode za stambeni dio objekta poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
   a) U objektima za individualno stanovanje – višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
   b) U objektima za kolektivno stanovanje – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
   c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
   d) U poslovnim prostorima u objektu – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.

6. Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidijeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalu). Za svaku stambenu jedinice predvidijeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno.
7. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti 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.
8. 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.
9. Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog 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 separatni, 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 predvidijeti 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 predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti 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 predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
5. Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti 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) predvidijeti u skladu sa DUP-om »Pečurice – turistički kompleks« - faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

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

PJ Razvoj i projektovanje:
Obradio:
.....
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:
.....
Tombarević Alvin

ODLUKU
O DONOSENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: _____
Bar, _____ 2014. godine

PREDSJEDNIK
RADOJIR NOVAKOVIĆ

Detaljni urbanistički plan
PEČURICE
Turistički kompleks

CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam

OPŠTINA BAR

DUP Pečurice - Turistički kompleks

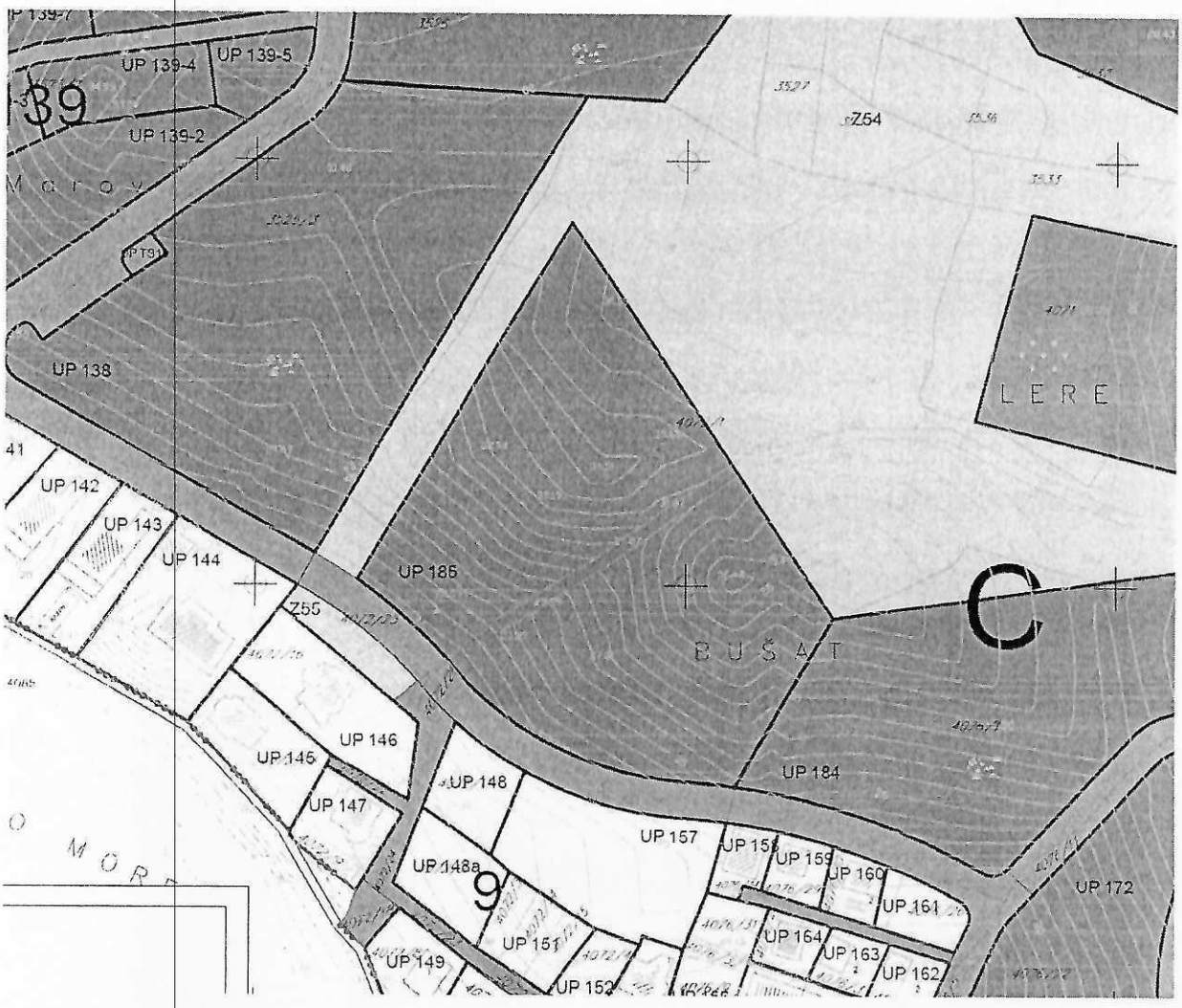
Geodetsko katastarska podloga sa granicom plana - Katastarska opština

1a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i dizajna imovine
13
PODGORICA

LEGENDA:

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



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- Z50 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- T1 TURISTIČKI KOMPLEKSI
- T2 TURISTIČKA NASELJA
- T3 AUTO-KAMP
- MN MJEŠOVITA NAMJENA
- SR SPORT I REKREACIJA
- PD DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- IGK OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- IHT OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
- DS DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- ŠŽ ZAŠTITNE ŠUME
- PJN POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- POO POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
- PSN POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
- VP POVRŠINSKE VODE

[redacted]

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
„PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS"

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

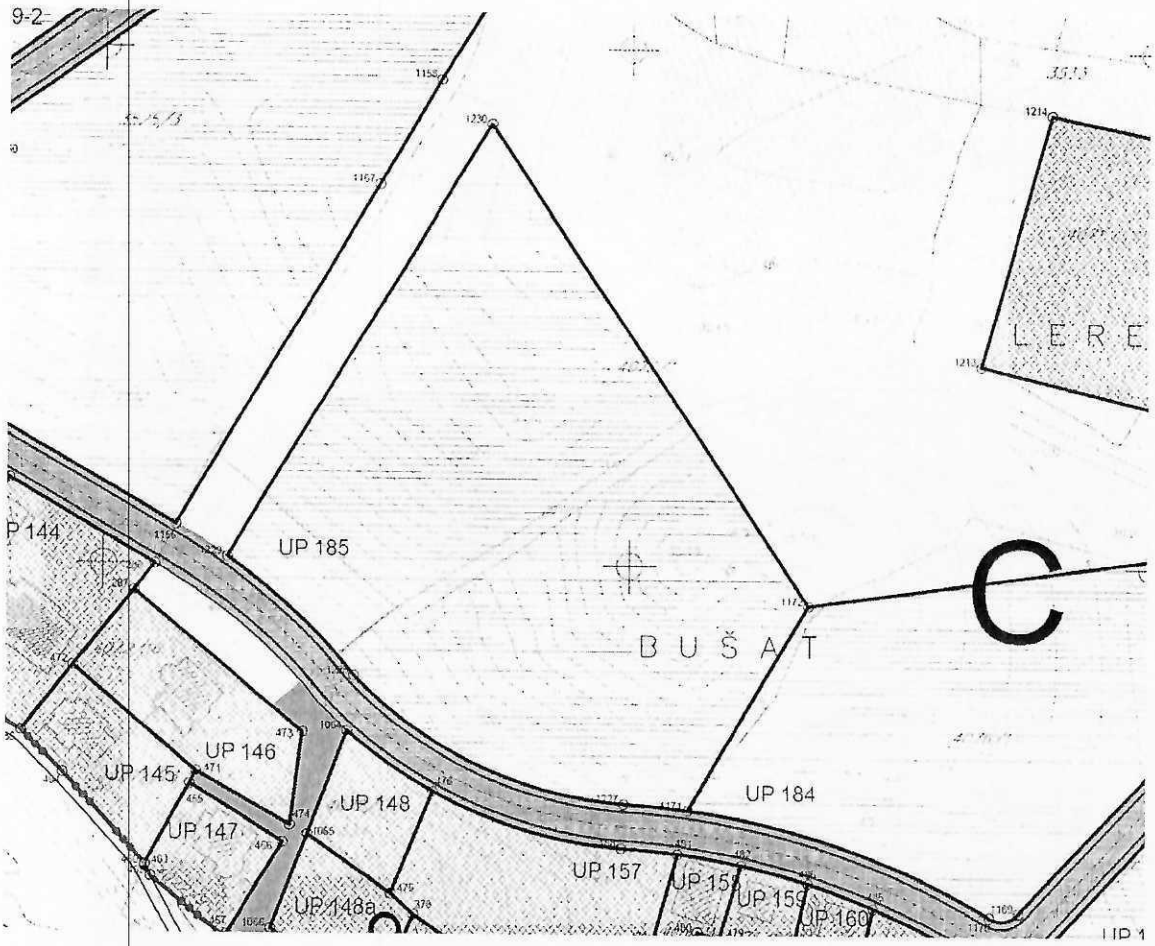
Broj: [redacted]
Bar: [redacted] 016 godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje imovine
13
PODGORICA

Detaljni urbanistički plan
PEČURICE
Turistički kompleks

[redacted]	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
[redacted]	OPŠTINA BAR	
[redacted]	DUP Pečurica - Turistički kompleks	2016
[redacted]	Plan	1:1000
[redacted]	Plan namjena površina	07a



LEGENDA:

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

[illegible]

NA OSNOVU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: [illegible] 2018 godine
Bar, [illegible]

PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

Detaljni urbanistički plan
PEČURICE
turistički kompleks

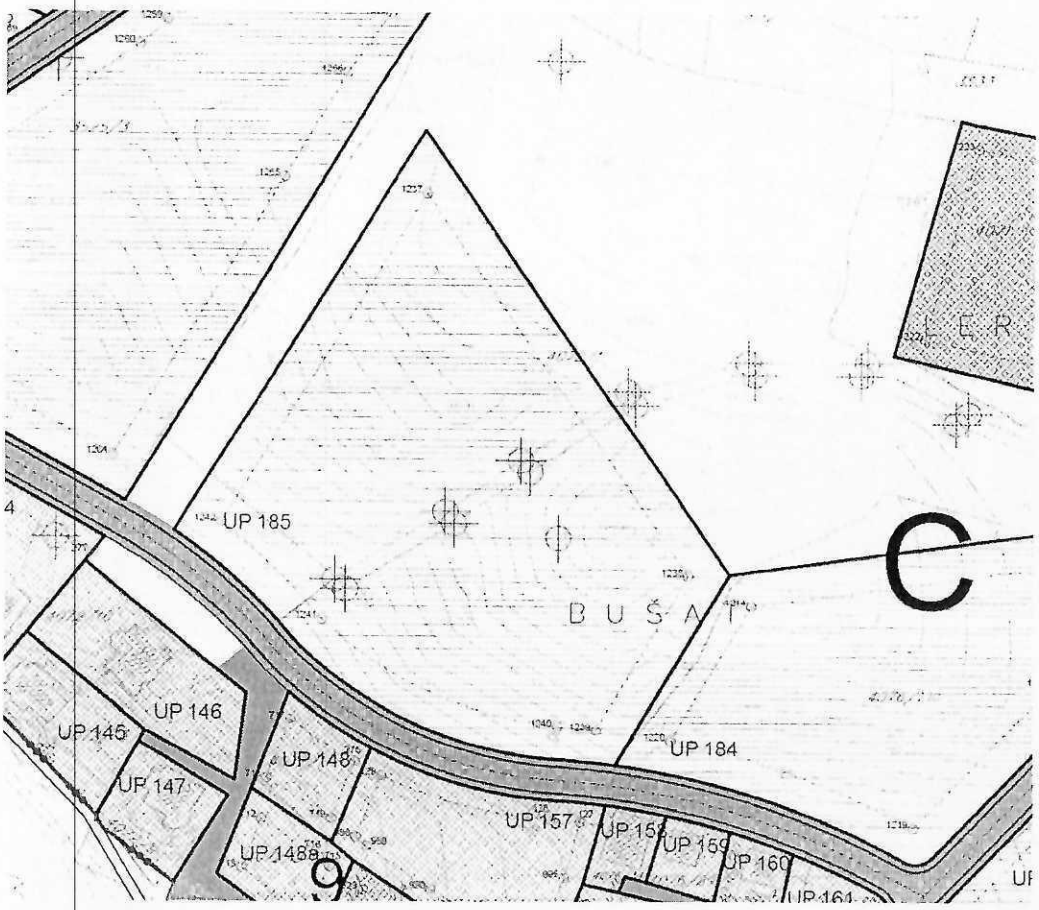
	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
	OPŠTINA BAR	
	DUP Pečurice - Turistički kompleks	2018.
	Plan	1:1000
	Plan parcelacije	08a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje imovine
PODGORICA

Koordinate tačaka UP-a

1171	6595511.51	4651552.53
1172	6595534.22	4651592.51
1227	6595499.20	4651553.75
1228	6595447.54	4651578.44
1229	6595423.42	4651601.35
1230	6595473.15	4651685.31

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



LEGENDA:

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

ODLUKU
O DONOSENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: [illegible] 2016 godine

PREDSJEDNIK
MAGDIR ŠUKAKOVIĆ

Detaljni urbanistički plan
PEČURICE
Turistički kompleks

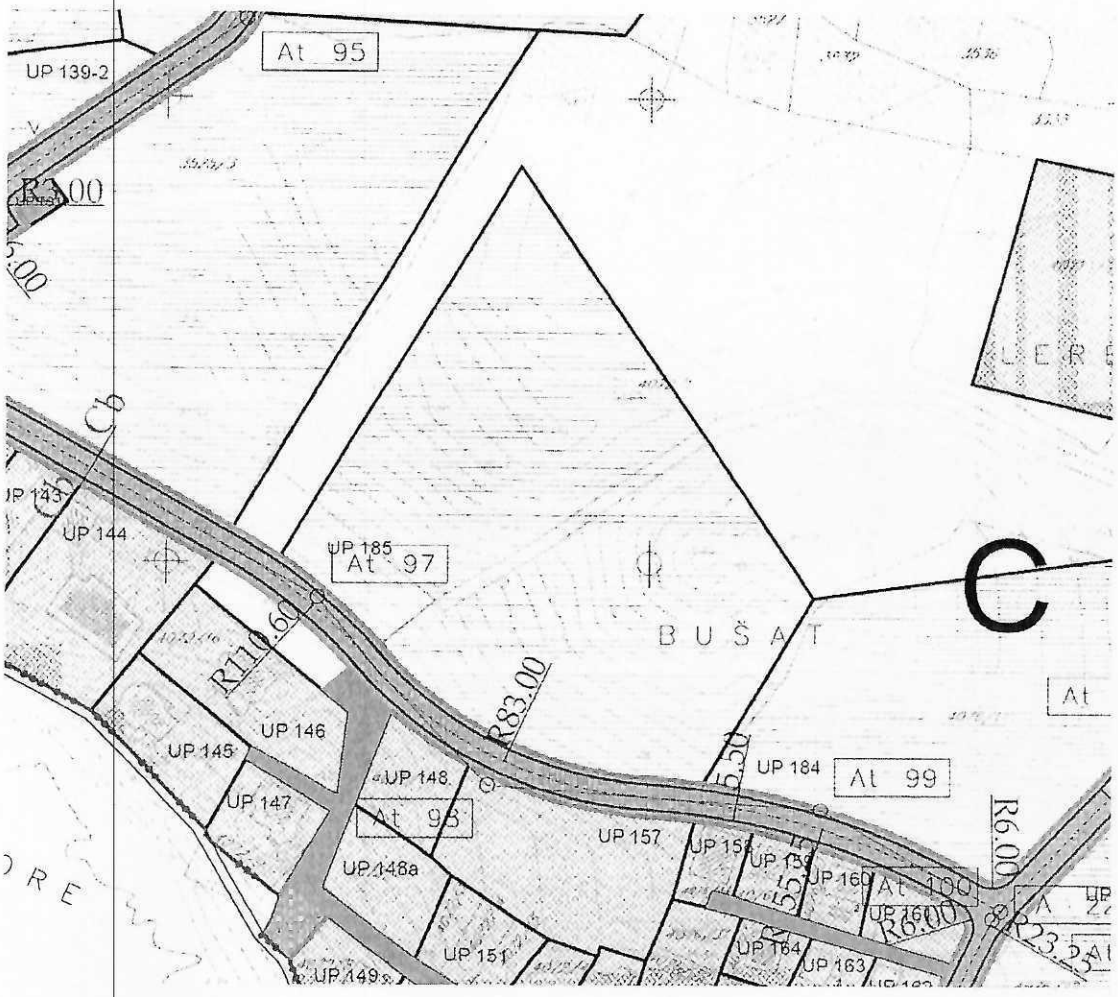
Izradivač	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Nalručilac	OPŠTINA BAR	
Naziv urbanističkog plana	DUP Pečurice - Turistički kompleks	Datum izrade 2016.
Sadržaj grafičkog dijela	Plan	Razmjera 1:1000
Naziv grafičkog priloga	Plan nivelacije i regulacije	Broj grafičkog priloga 09a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

Koordinate tačaka GL1

1237	6595473.46	4651672.10
1238	6595526.01	4651592.24
1239	6595507.67	4651559.94
1240	6595499.89	4651560.71
1241	6595452.79	4651583.09
1242	6595432.65	4651603.19

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje imovine 13
PODGORICA



LEGENDA:

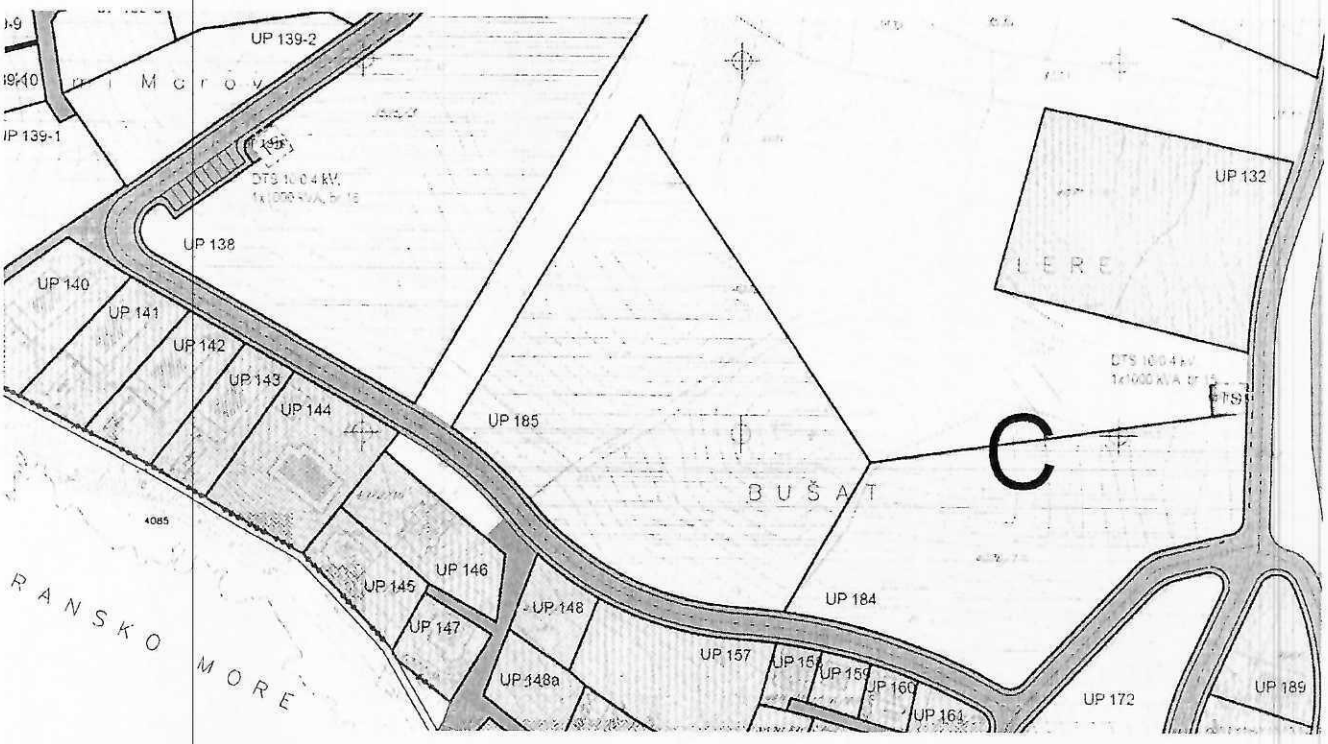
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MOTOROVOG DOBRA
- PRIŽNJAK
- GRADEVINA SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- A — A PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
- TAČKE TANGENTE SAOBRAĆAJNICE

PEĆURIĆE

	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam
	OPŠTINA BAR
	DUP Pećurice - Turistički kompleks
	Plan
	Mreža saobraćajna infrastruktura

10a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



LEGENDA:

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

D O L U K U
O DONOSENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: ..... 2016. godine
BAR

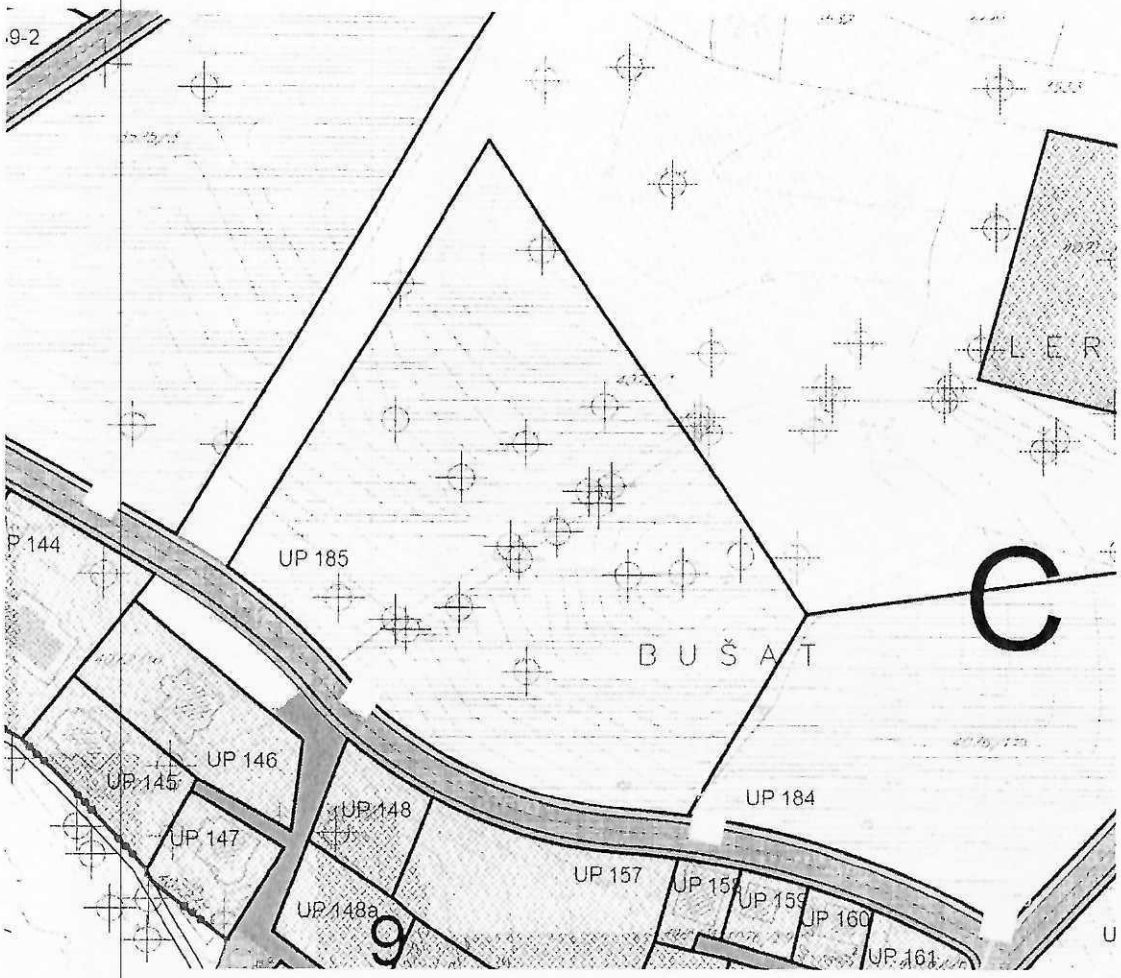
PREDSJEDNIK
RADOMIR NIKAČEVIĆ

Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

Izradilac plana	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam
Nalogodavac	OPŠTINA BAR
Naziv dokumenta	DUP Pečurice - Turistički kompleks
Naziv crteža	Plan
Naziv grafičkog priloga	Plan elektroenergetske infrastrukture

Godina izrade plana	2016.
Razmjera	1:1000
Broj grafičkog priloga	11a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 — OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A — OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANO TK OKNO

GLAVNI PROJEKAT

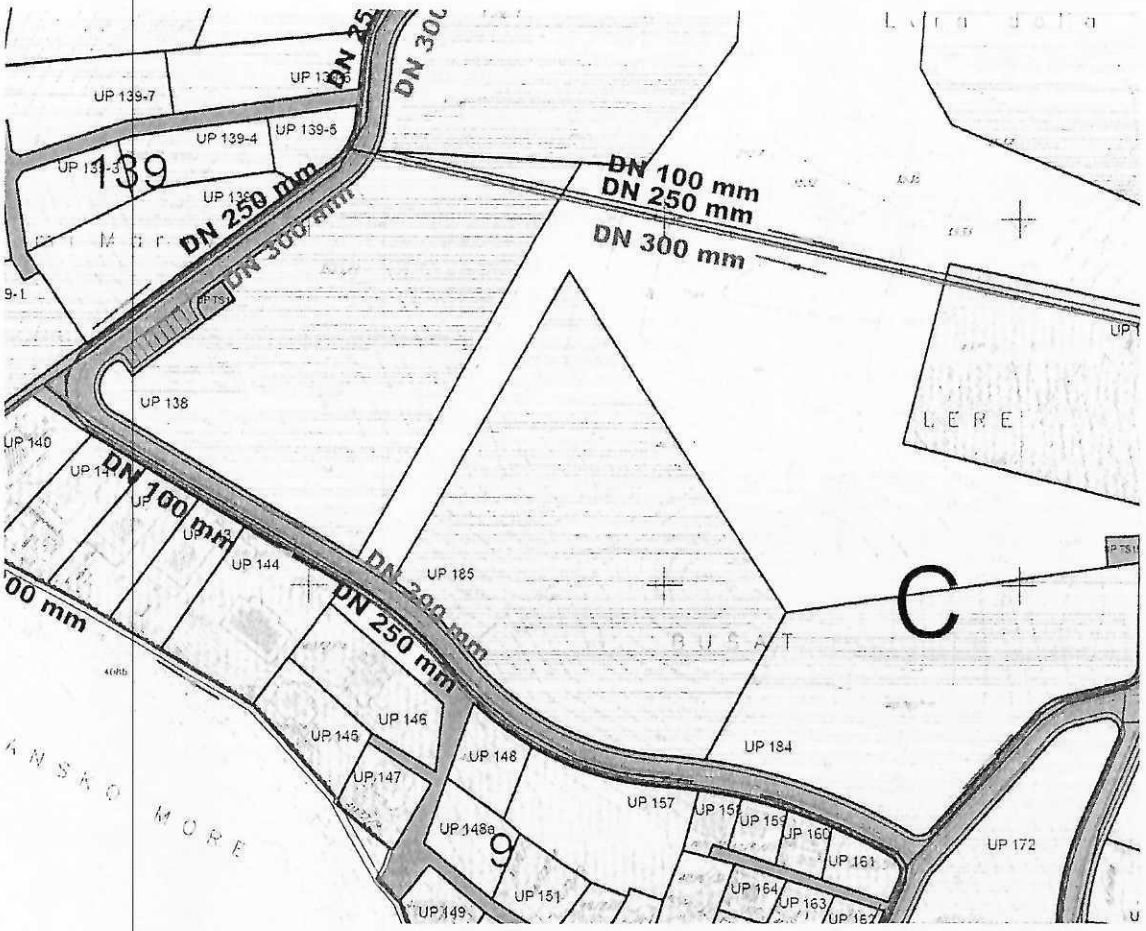
OPŠTINA BAR

Detaljni urbanistički plan

PLJEVLJA

GAU - Centar za infrastrukturu i urbanizam	
OPŠTINA BAR	
DUP Pješine - turistički kompleks	
Nacrt	
Plan elektronske komunikacije	12a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i graditeljstva
13 PODGORICA



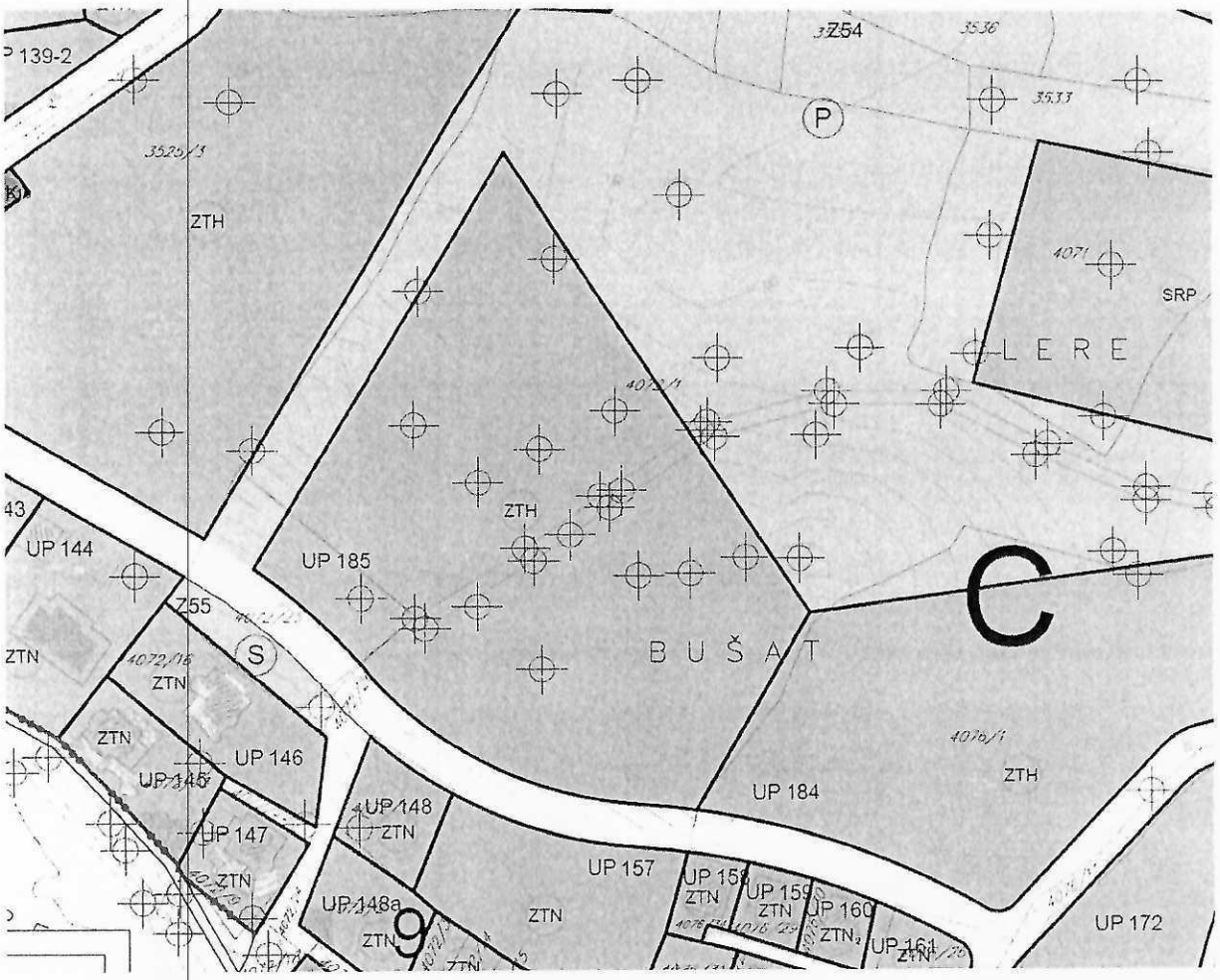
LEGENDA:

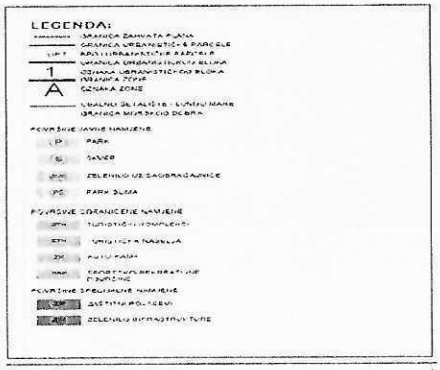
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 — OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A — OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- PLANIRANI VODOVOD
- VODOVOD VISEG REDA
- KANALIZACIONI VOD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

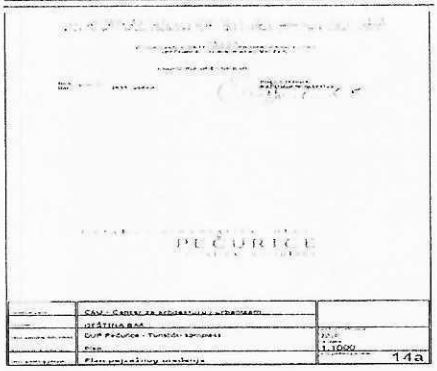
PEĆURICE

	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	
	OPŠTINA BAR	
	DUP Pećurice - Turistički kompleks	2016.
	Plan	1:1000
	Plan hidrotehničke infrastrukture	13a

Crna Gora
Ministarstvo planiranja prostora, urbanizma i državne imovine
PODGORICA







Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA