



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-4235/6

Подгорица, 24.07.2026. године

ЛУКАЧ СЕМИР

БАР
Дубарава Биштине

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-4235/6 од 24.07.2026. године, за израду техничке документације за изградњу објекта у оквиру површина за туристичко становање, на урбанистичкој парцели УП 326, зона А, подзона А2 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Печурице - центар“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 25/11), у Бару.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марица Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

Оља Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-4235/6 Podgorica, 24.07.2026. 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 i podnijetog zahtjeva Lukač Semira iz Bara izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 326, zona A, podzona A2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice - centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), u Baru.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Lukač Semir iz Bara
6.	POSTOJEĆE STANJE <u>Plan</u> Shodno grafičkom prilogu 05 <i>Analiza postojećeg stanja – fizičke strukture</i> predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 10 – „ <i>Namjena površina</i> “, urbanistička parcela UP 326 (Zona A) nalazi se na površinama za – turističko stanovanje. Zona A Namjena zone – turističko stanovanje sa parametrima (pravila i pokazatelji) stanovanja srednje gustine <u>Namjena turističko stanovanje podrazumijeva izgradnju objekata: vila, motel, pension, kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, hosteli i hoteli.</u> Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnimi objektima u prekinutom nizu i kao grupacije	

	objekata-apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata (na urbanističkim parcelama velike površine), te se preporučuje izrada Idejnih urbanističkih rješenja za UP čija je površina veća od 3000 m ² .
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 326, zona A, podzona A2 sastoji se od dijela kat.parcele br. 2630 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice - centar“, u Baru. U grafičkom prilogu br. 11 „Parcelacija, nivelacija i regulacija“ su prikazane granice urbanističkih parcela koje predstavljaju novu parcelaciju. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Parcelacija U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole (naknadno). Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom. U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje većih urbanističkih parcela. Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m² u Zonama A i C. Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do RL prema saobraćajnicama i to zelena živica (Napomena: RL uz saobraćajnice manjeg profila od 5,5 m se nanose od osovine saobraćajnice na obje strane 4,25 m), a prema susjednim parcelama : kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m, soki 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

	Koordinate tačaka UP 326 2103 6595962.40 4654925.04 2104 6595968.34 4654915.00 2105 6595975.87 4654906.10 2106 6595998.45 4654884.70 2107 6596024.80 4654860.12 2108 6596028.93 4654857.38 2109 6596031.65 4654853.95 2110 6596031.32 4654849.58 2111 6596026.82 4654840.25 2112 6596023.14 4654830.56 2113 6596013.74 4654830.71 2114 6596004.06 4654830.89 2115 6595994.42 4654831.60 2116 6595984.65 4654833.45 2117 6595966.93 4654839.51 2118 6595958.69 4654842.60 2119 6595929.86 4654853.43 2120 6595947.91 4654879.50 2121 6595952.58 4654890.71 2122 6595957.34 4654901.88 Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26) propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacione linije u odnosu na postojeće saobraćajnice, koje zbog izgrađenih objekata nije moguće planirati u odgovarajućim profilima, treba da čine koridor od 8,5 m-regulacioni pojas (između regulacionih linija RL, sa jedne i druge strane od osovine saobraćajnice, te je na taj način zaštićen koridor koji obezbjeđuje planiranje saobraćajnica u postplanskom periodu . Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na osovine saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi. Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura. Na parcelama koje imaju veću površinu i mogu zadovoljiti sve uslove iz Plana preporučuje se da se objekat ne gradi na GL nego da se povlači unutar parcele. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na udaljenosti 3,0 m. Za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima, ona iznosi 10 m od ivice regulacije potoka i poklapa se sa granicom UP u dijelu prema potoku (GL=RL). Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena, ali ne prema saobraćajnicama.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj vidnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža).

Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.

Sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Planirani objekti

Na urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru planirane namjene (**turističko stanovanje**, stanovanje, stanovanje sa centralnim funkcijama), koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte dozvoljeni su parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u Posebnim uslovima za Zone.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje velike gustine sa stanovanjem sa centralnim funkcijama, stanovanje srednje gustine i **turističko stanovanje sa parametrima stanovanja srednje gustine**;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu;
- Indeks izgrađenosti i maksimalna spratnost nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu (vidnih etaža) su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine;
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum; 3,0 slobodnostojeći objekti; 3,0- jednostrano uzidani objekti prema slobodnom dijelu parcele;
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,0 m od iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota prizemlja kada je namjena za stanovanje i turističko stanovanje može biti do max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru.
- Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.
- Kote prizemlja objekata sa sadržajima poslovanja mogu biti izdignute iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, do max 20 cm.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja
- Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznada garaže) osim prema saobraćajnicama.

POSEBNI USLOVI Zona A

Za ovu zonu definisani su indeksi :

Indeks zauzetosti 0,4 (za objekte u nizu 0,75)

Indeks izgrađenosti 1,8

Maksimalna spratnost 7 vidnih etaža.

Moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti.

Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog

projekta, Kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,

- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,

- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela ,ukoliko gradi jedan investitor.

Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05).

Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko –katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije. Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

	Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda. Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26); • 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), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

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 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite na radu

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.

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda, te Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“, br.13/07).

Klimatske karakteristike

Temperatura vazduha

Srednja godišnja temperatura za opštinu Bar nije ista na cijeloj teritoriji, već se kreće od 16°C (na 1 mnv) kraj morske obale, do 8°C na visinama od preko 1200 mnv. Posmatrano na širem području najtopliji su najniži dijelovi teritorije pored Jadranskog mora i obale Skadarskog jezera, a zatim temperatura neravnomjerno opada sa porastom nadmorske visine. Na osnovu toga, srednju godišnju temperaturu od

14°C imaju tereni između 300 i 400 mnv, od 12°C tereni između 600 i 700 mnv i od 10°C tereni oko 1000 mnv. Najniže srednje temperature vazduha su u januaru i to -2,0°C na višoj nadmorskoj visini, preko 1200 m. U priobalnom dijelu Krajine, na visini od 200–300 m temperatura vazduha kreće se između 5 i 6°C. U periodu 1960 – 74. godine 23.1.1963. godine, zabilježen je apsolutni minimum od -7,2°C (ova temperatura se odnosi meteorološku stanicu Bar

koja je blizu morske malo nadmorskoj visini). Najviše temperature vazduha zabeležene su u julu sa srednjom temperaturom od 2°C, do 28°C u nižim dijelovima Krajine i Crmnice (Kurići, Virpazar), pa do visine od 200–300 mnv. Najhladniji prostori su iznad 1200 mnv (Rumija i Lisinja) imaju srednju julsku temperaturu oko 18°C.

Za Plansko područje, prema podacima za Bar: srednja godišnja temperatura je 15,6°C, najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu (23,4 i 23,1°C), a najniže u januaru i februaru (8,3 i 8,9°C), dok srednje maksimalne temperature idu i do 28°C, a srednje minimalne se spuštaju i do 1,5°C. Apsolutni maksimum za period 1960–1974. godine zabeležen je 18. VII 1979. i iznosio je 36,8°C (meteorološka stanica Bar). Maksimalna amplituda iznosi 44°C (od –7,2°C do 36,8°C). Analizirajući srednje mjesečne temperature vazduha tokom godine, dolazi se do sljedećih zaključaka: u priobalnim (Jadransko more i Skadarsko jezero) dijelovima Opštine, period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 5°C traje cijele godine, sa temperaturom od 10°C oko 260 dana, a od 15°C oko 180 dana; sa povećanjem visine smanjuju se ovi periodi; na gornjoj visini naseljenosti (koja se u opštini Bar nalazi na oko 800–1000 mnv) period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 0°C traje 320 dana, sa višom od 5°C oko 240 dana, sa višom od 10°C oko 180 dana i sa višom od 15°C oko 120 dana; period od polovine maja do polovine oktobra (oko 155 dana) može se smatrati turističkom sezonom, s obzirom da u ovom periodu srednja mjesečna temperatura gotovo da ne pada ispod 18°C (donja granica sobne temperature vazduha); ukoliko bi računali na 20°C kao donjom granicom temperature vazduha, onda bi se ljetnja turistička sezona mogla računati od približno 25. maja do 1. oktobra (oko 125 dana);

Kada se uzmu u obzir dani sa temperaturom vazduha od 25°C ili višom, ljetnji period traje od oko 100–120 dana. Najveći broj ljetnjih dana javlja se u priobalnom dijelu Krajine i u najvećem dijelu Crmnice – Virpazar).

Oko 100–120 ljetnjih dana javlja se u primorskom delu Opštine do visine od 300–400 m i u Krajini do 500–600 m.

Ovako topli dani mogu se javiti i na najvišim dijelovima Rumije, ali u prosjeku, ne više od 20 dana. Periodi sa maksimalnom temperaturom vazduha od 30°C ili višom (tropski dani) traju i po 70 dana, u zoni nižih dijelova Krajine i Crmnice. Od 50–70 tropskih dana javlja se uz obalu Skadarskog jezera na višim dijelovima Krajine. Tropski dani se ne javljaju na visini iznad 1200 mnv (Rumija). Na osnovu ovih podataka, ljetnjom turističkom sezonom možemo tretirati period od 1. jula do 1. oktobra (naročito od 1. jula do 1. septembra). U ovim vremenskim intervalima temperatura vode dostiže (i prelazi) potrebnu toplotnu granicu od 22°C.

Srednje maksimalne temperature vazduha u toku jula kreću se iznad 32°C u priobalju Skadarskog jezera i u zoni Crmnice (do oko 400 metara apsolutne visine). U primorskom dijelu Opštine (do visine od oko 400–500 metara) srednje maksimalne temperature vazduha se kreću od 28°C do 30°C. Najviši delovi opštine

Bar (Rumija) nemaju srednje maksimalne temperature vazduha više od 22°C. U zimskom periodu, gotovo da nema ledenih dana (kada je minimalna temperatura ispod 0°C) u primorju do približno 300 mnv i u priobalju

Skadarskog jezera do 100 mnv. Dana sa mrazom ima vrlo retko i to mahom u decembru i januaru.

Najblaže klimatske uslove ima zona grada Bara, gde su temperaturne amplitude najmanje, a zatim primorje do oko 200–300 metara apsolutne visine, a najveće razlike između ljetnjih i zimskih perioda javljaju se u priobalju Skadarskog jezera.

Vlažnost vazduha i oblačnost

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u uskom priobalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore) i u zoni nižih dijelova Krajine (do oko 400 metara apsolutne visine). Sa srednjom godišnjom vlažnošću od 70–75% su ostali, viši dijelovi teritorije opštine Bar do visine od oko 1200 metara apsolutne visine. Iznad ovih visina, vlažnost ima veće vrijednosti od 75%. Tokom januara, srednja relativna vlažnost vazduha na prostorima od oko 200 do 300 metara je nešto manja od 70%, a zatim se povećava i ima vrijednost veću od 80% na terenima iznad 1000 metara apsolutne visine.

U toku jula, srednja relativna vlažnost vazduha je manja od 65% u priobalju Skadarskog jezera; ima vrijednost od 65–70% u primorju, a iznad 70% na visinama iznad 800 metara apsolutne visine. Srednja dnevna relativna vlažnost (u 14 časova) u toku jula manja je od 50% u Krajini, do oko 300 mnv, a ima vrijednost od 50–55% u zoni Bara i Sutomora. Sa visinom relativna vlažnost se povećava i veća je od 65% u najvišim dijelovima teritorije opštine.

Padavine

U prosjeku godišnje se u primorskom dijelu Opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje oko 1400 do 1500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gdje se izlučuju najmanje količine padavina u okviru opštine Bar. Sa povećanjem visine povećavaju se i količine padavina, tako da se 1500 do 1750 mm padavina izlučuje iznad priobalja Jadranskog mora na visinama od oko 200 do 600 metara apsolutne

visine, uključujući i južne dijelova Opštine i naselja Kunje, Mala i Velja Gorana, Velje Selo. Od 1750 do 2000 mm padavina izlučuje se u primorskom dijelu Opštine na visinama između 600 i 800 mnv. Još veće količine padavina (2000 do 2500 mm) izlučuju se u Krajini do oko 400 mnv (Ostros), kao i u Crmnici do istih visina (Virpazar) i u primorskom dijelu opštine od 800 do 1000 mnv. Od 2500 do 3000 mm padavina

izlučuje se na većim visinama do 1200 mnv, a preko 3000 mm padavina izluči se u zoni Rumije iznad visine od 1200 mnv. U toplijem periodu godine (april–septembar) izluči se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar–mart) 1000 do 2000 mm padavina. Analizirajući srednje mjesečne količine padavina, zapaža se da se u julu izlučuje do 130 mm, a u avgustu i do 200 mm padavina.

Najveće količine padavina izluče se u novembru i februaru a najmanje jula i avgusta.

Padavine se uglavnom izlučuju u vidu kiše, a rijetko i u vidu snijega (i to uglavnom na planinskim visokim terenima). Period sa srednjim godišnjim brojem dana sa padavinama do 1,00 lit/m² traje od 80 do preko 120 dana.

	Manje u primorju i na obali Skadarskog jezera (Besa), a najviše na Rumiji i iznad Utrga. Srednji godišnji broj dana sa količinama padavina većim ili jednakim 10,0 lit/m² kreće se između 43 do oko 80. Bar i Sutomore imaju po 43 ovakvih dana. Arbnesh i Ckla po 50–60, i Virpazar 60–70. Samo Rumija i prostor iznad Utrga imaju preko 80 ovih dana. Najveće kiše (više ili jednako 20,0 lit/m² padavina) izlučuju se u trajanju od 20 do 25 dana u primorskom dijelu opštine, do oko 200 metara apsolutne visine. Ovaj period traje 40–45 dana u Virpazaru i Crmnici do 400 metara i u Ostrosu i nižem dijelu Krajine do 400 metara apsolutne visine. Više od 50 ovih dana javlja se na najvišim delovima Rumije (iznad 1000 metara). Na osnovu dosadašnjih meteoroloških smatranja teritorija opštine Bar se godišnji broj dana sa snijegom većim ili jednakim 0,1 mm kreće se između 4 i 40. Sutomore, Bar, Velja Gorana i drugi dijelovi primorja do oko 500 metara apsolutne visine, u prosjeku godišnje imaju do 4 sniježna dana; Virpazar od 4–6; Ostros i crmnički kraj do oko 600 mnv 6–10 dana. Više od 20 ovih dana imaju tereni iznad 1000 metara apsolutne visine u zoni Rumije i Velje Trojice (Utrg), a više od 40 snežnih dana javlja se samo na Rumiji iznad 1300 mnv. Mali broj dana sa sniježnim padavinama uz veliki uticaj toplijih maritimnih vazdušnih struja utiče na trajanje sniježnog pokrivača visine od 1,0 cm (ili više). Na terenima od oko 200 do oko 500 metara u primorskom dijelu Opštine, srednji godišnji broj dana sa sniježnim pokrivačem većim ili jednakim 1,0 cm kreće se između 1 i 5, u Ostrosu i Virpazaru i na terenima do oko 600 metara u Krajini i Crmnici od 5 do 10, a preko 10 na terenima iznad 800 metara apsolutne visine. Na najvišim dijelovima Rumije ovakvih dana može da bude i oko 80 godišnje. Deblji sniježni pokrivač od 10,0 cm u primorju neposredno uz obalu Jadranskog mora (do oko 100 metara apsolutne visine) nije do sada zabilježen. Tek na visinama od oko 500 m u primorju, takav sniježni pokrivač može se zadržati (u prosjeku godišnje) jedan dan. Ovih dana, ima u prosjeku godišnje od 1 do 5 u primorju na visinama od oko 500 do 800 mnv, a u Krajini u Crmnici do oko 600 mnv. Na najvišim dijelovima Rumije ovih dana može biti do oko 30. Još deblji sniježni pokrivač (od 30 cm ili više) javlja se vrlo rijetko na teritoriji opštine Bar do visine od oko 1000 m apsolutne visine, a u primorju do oko 200–300 m nije bilo takvih pojava. Na oko 1000 m apsolutne visine, može biti prosječno godišnje najviše 5 ovakvih dana, a na najvišim delovima Rumije oko 20. U cjelini posmatrano, srednja maksimalna visina snežnog pokrivača kreće se do oko 5,0 cm u primorju do oko 100 mnv, odnosno 5–10 cm do oko 200 mnv. Maksimalni sniježni pokrivač od 10–20 cm (u prosjeku godišnje) je na terenima u primorju do oko 800, a u Krajini i Crmnici do oko 600 mnv. Sniježni pokrivač deblji od 70 cm može se javiti na terenima iznad 1000 mnv, a deblji od 110 cm na najvišim dijelovima Rumije i na Veljoj Trojici (Utrg). Na osnovu dosadašnjih meteoroloških osmatranja utvrđeno je da se sniježni pokrivač, svake godine, javlja samo na terenima iznad 800 (1000) mnv, a prosječno svake druge godine na terenima od 500 (600) do 800 (1000) mnv i to (u prosjeku) od 15. januara do 15.
--	---

februara u nižim dijelovima terena i od 15. novembra do 15. aprila na terenima iznad 1200 (1300) mnv.

Osunčanost i oblačnost

Nalazeći se na krajnjim južnim dijelovima jadranskog primorja neposredno uz more, barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije. Na insolaciju utiče i postojeći režim oblačnosti na teritoriji Opštine i reljef širih prostora Crne Gore. Planinski vijenac Velja Trojice – Vrsuta – Rumija – Međurečka planina,

najvećim dijelom viši je od 1000 m; znači da su vazdušna strujanja iznad ovih visina neometana prirodnim preprekama, što za posljedicu ima manju oblačnost a veću osunčanost.

Prosječna godišnja oblačnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,5. Najveća oblačnost je u toku zime, a nešto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proljeća, a najmanja ljeti, odnosno od početka jula do kraja septembra. Zimski mjeseci imaju najviše oblačnih tmurnih dana – prosječno 10–15, a ponekad i preko 20. Potpuno je obrnut slučaj sa letnjim mjesecima; oblačnih dana u prosjeku ima 4–5.

Vedrih dana ima najčešće u julu i avgustu, čak 25–28.

Osunčanost je u suprotnosti sa oblačnošću i za opštinu Bar prosječan godišnji broj sunčanih sati iznosi oko 2500 časova. (oko 7 časova dnevno). Ekstremno najosunčanija godina bila je 1961, sa više od 2800 sunčanih sati (oko 7,7 sati dnevno). Godina sa najmanje sunca bila je 1963, sa samo oko 2350 sunčanih sati (oko 6,5 sati dnevno). Ovakvi uslovi, koji omogućavaju da se trajnije osunčanosti kreće preko 2500 sati (odnosno dnevno oko 7 sati) utiče na stasanje usjeva i na povećanje kvaliteta voćarskih plodova i povrtarskih usjeva.

Vjetrovitost

Dinamična cirkulacija vazdušnih masa jasno se ogleda u pojavi niza vjetrova u pomorskom dijelu Opštine i Skadarskom basenu. Primorski dijelovi teritorije Opštine izloženi su u većoj mjeri vetrovima sa juga i sa Jadranskog mora, uopšte, a Krajina i Crmnica vjetrovima sa sjevera i sjeveroistoka. Međutim, u svim dijelovima Opštine zapažaju se vazdušna strujanja iz svih pravaca – izmjenjena po pravcu i jačini postojećim prirodnim ograničenjima (planinski vijenac Rumije). Uticaj prirodnih prepreka naročito dolazi do izražaja u najnižim dijelovima reljefa (u priobalju Jadranskog mora i Skadarskog jezera). Na ovim prostorima, posebno u podnožju strmih padina Rumije i primorskom dijelu opštine, jačina i čestina vjetrova

je pod velikim uticajem planinskog zaleđa. Na skadarskoj strani opštine Bar, najizrazitiji su (po učestalosti i jačini) vjetrovi sa sjevera i sjeveroistoka. U ovom dijelu opštine, jugo je slabiji nego na primorju, a javlja se i vjetar "murlen" iz pravca Skadra.

U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera. Grad Bar se odlikuje najvećom čestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok –

sjeveroistoka (oko 39%), tišina – bez vjetra (5,2%), zapadnog i zapad-jugozapadnog vjetra (oko 15%) i sjevernog i sjever-sjeveroistočnog vjetra (14%), dok su najrjeđi vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever-sjeverozapad (1,3%).

Najjači vjetrovi su levant (sjeveroistočni) – v maks aps 24,14 m/s, a zatim tramontana (bura-sjever) – v maks aps 22,07 m/s i jugo (jug i jugoistok) – v maks aps 21,92 m/s, a ostali vjetrovi postižu nešto manje apsolutne maksimalne brzine: maestral (sjeverozapad) – v maks aps 19,21 m/s i pulent (zapad) – v maks aps 18,07

m/s. Uticaj ovih vjetrova na pojavu talasa i njihovu visinu. Najveći talasi na južnom Jadranu (do 7,2 m visine) javljaju se u vrijeme jačeg juga; levant izaziva pojavu talasa od oko 1 m visine. Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu. Svi ovi vjetrovi od primarnog su značaja za život stanovništva. Oni vrše jak uticaj na djelatnost ljudi, u prvom redu na ribolov, kao i na uzgoj pojedinih biljaka.

Ocjena klimatskih uslova

Osnovne odlike mediteranske klime su blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su više od 15°C. Ovo primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta,

primi oko 7 miliona kilovat časova, što je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih činilaca omogućava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Međutim, ograničavajući faktor u pogledu poljoprivrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je

neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jedan od ograničavajućih faktora za uzgoj citrusa, pored hladnih i jakih vetrova, je i pojava temperatura ispod 0°C (godišnje 4–9 dana), naročito u Barskom polju.

Inače, povoljan toplotni režim tokom godine, malo padavina – osim u drugoj polovini jeseni, neznatna oblačnost, stvaraju povoljne uslove u ovoj zoni za formiranje naselja (kratka grejna sezona, pješačka dostupnost mnogim gradskim sadržajima u toku većeg dijela godine, itd), razvoja turističke privrede i drugih gradskih aktivnosti u skladu i sa ostalim prirodnim činiocima (kupališna sezona traje do 6 mjeseci – temperature iznad 18°C, dugo trajanje dnevne osunčanosti – preko 7 časova dnevno, temperatura morske vode u toku 6 mjeseci godišnje iznosi više od 18°C, raznovrsni biljni pokrivač daje posebna obilježja ovom dijelu primorja) Jedan od značajnijih klimatskih faktora koji pored ostalih (insolacija, padavine), koji opredjeljuje organizaciju naselja, karakter mreže saobraćajnica, lociranje industrije u odnosu na naselje, orijentaciju zgrada, građevinsku fiziku, jeste smjer duvanja najjačih i najčešćih vetrova. Iz sjeveroistočnog pravca duva bura, hladan i jak vjetar koji, pored ostalog, utiče na smanjenje i onako niske relativne vlažnosti vazduha za 20%. Jugo duva sa mora i to je topao vlažan i jak vjetar (na mahove prelazi brzinu od 80 km na čas). Ostali vetrovi koji se javljaju pretežno u ljetnjem periodu donose svojevrsno osvježanje poboljšavajući, uglavnom mikroklimatske uslove naselja i njihove okoline u ovom delu primorja. To znači, da su, pored

	ostalnih prirodnih čimilaca, bura i jugo, jedan od značajnijih faktora organizacije, uređenja izgradnje i korišćenja primorskog dijela opštine Bar. Na središnjem, planinskom dijelu Opštine sa visinama iznad 800 mnv, gde se sučeljavaju uticaji kontinentalne i maritimne klime, vlada blaga planinska klima, što za posledicu ima pojavu sniježnog pokrivača u zimskoj sezoni. Ovi, i ostali prirodni uslovi, svrstavaju ove površine u tipično šumska staništa. 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. 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
	Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode. <i>Zaštita zemlje</i> Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele. Odrediti posebno mesto za propisani način eventualnog odlaganja tečnog otpada. <i>Zaštita voda</i> Podzemnu izdan potrebno je štititi u skladu sa važećim zakonskim propisima. Podzemne garaže i objekti turizma, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda. <i>Zaštita vazduha</i> Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha. <i>Zaštita flore i faune</i> Zaštita flore i faune može se uspešno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, sprečavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjediti zakonskim mjerama i propisima. Za sve planirane objekte u zahvatu ovog Plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno

	koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procene uticaja zahvata na životnu sredinu. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1354/2 od 06.05.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Shodno grafičkom prilogu <i>Pejzažna arhitektura</i> na UP236, zona A, planirane su zelene i slobodne površine u okviru turističkog stanovanja. Zelene i slobodne površine u službi turizma-turistički objekti i kompleksi (hoteli, hosteli, moteli, apartmani, vile, kuće za izdavanje, kamp i td.) Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je : o u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; o izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, o sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, o svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje; Uređenje podrazumjeva: o turistički objekti treba da sadrže min. 30% zelenila u okviru urbanističke parcele, o odnosno, za kategorisane turističke objekte- sa 3*-5*, planirati 60 m2 - 100m2 zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija), o za apartmane-da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama. o obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoređi i td,između građevinske i regulacione linije, o u slučaju izgradnje ogradnog zida, parapet max. visine do 50cm,a na višim djelovima mogu da imaju transparentne ograde, mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade ili kombinacija sa biljnim materijalom (živica, puzavice)-za vile i kuće, o kompoziciono rešenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile,apartmane,vikendice, kuće i td., o površine oko objekata (hotela,motela) mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom.

o postojeći zeleni fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,

o postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mestima gde nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje,u okviru iste parcele,

o položaj i orijentacija objekta na parcelama gdje su evidentirane masline i maslinjaci usmjeriti prema rasporedu maslina u prostoru.Na ovim površinama nije dozvoljena gradnja bazena i drugih pomoćnih objekata. Min. 70% parcele mora biti pod zelenilom-maslinama,

o predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka- kao deo mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile i vikendice,kuće,

o u okviru apartmanskih kompleksa, hotela, motela, planirati pešačke staze, trgove, platoe, skaline – stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,

o površine oko objekta hotela,motela, mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,

o staze,platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,

o preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije,

o u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekatakamen i drvo,

o voditi računa o vizurama prema moru,

o postojeće podzide i međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije , a nove uraditi u istom manirusuvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,

o za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje,

o krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nephodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.

o vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,

o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice, isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,

o obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjevovan (autohtoni, alohton, egzote),

o biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan.

	o sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm, o zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. o u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td. o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, o predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje a/Autohtona vegetacija Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd. b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
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 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).

	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA U okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.
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 Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog projekta, kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 15 – Planirana infrastruktura – elektroenergetika, preko UP 326 prolazi postojeći DV10kV koji je predviđen za ukidanje. Prema uslovima nadležnog organa. Akt Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica, broj 30-20-04-3494 od 13.05.2026. godine.

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 14 – „Hidrotehnička infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 2497 od 14.05.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 13 – „Saobraćaj“ i prema uslovima nadležnog organa. Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste. Projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine vozila za prilaz na javnu saobraćajnicu, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, način funkcionisanja vozila za snabdijevanje itd. Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/26-257/1 od 13.05.2026. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportat.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu

	da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Morfološke karakteristike i morfologija morske obale Plansko područje predstavlja pojas uz morsku obalu, koji u pojedinim zonama prateći niže dijelove uz riječne doline zalazi u kopno, sve do podnožja planinskih vijenaca Sozine, Sutormana i Rumije. Duž primorskog dijela, nalazi se više većih i manjih uvala i rtova, što govori o razuđenosti morske obale. Najmarkantnije geomorfološke cjeline predstavljaju Čanjska i Sutomorska uvala sa Spičanskim poljem i Barsko polje, brda Velji Grad i Volujica iznad barske Luke. Na kontinentu, strme padine planina uzdižu se izvan granice planskog područja, dok su površine naselja uglavnom na manje strmim terenima planskog područja: iznad Čanja, Đurmana i Sutomora uzdiže se Sozina, iznad Bara Sutorman i Rumija. Planinsko zaleđe je uglavnom visina od 700 do 900 mnv, a najviši vrh Rumije je na 1594 mnv. Ovakva konfiguracija terena utiče na miješanje kontinentalnih i maritimnih uticaja, a vremenske prilike su znatno različite na pojedinim terenima iznad Bara, zavisno od nadmorske visine. Ravni i blago nagnuti, ali i strmiji tereni koji su terasirani, koriste se za poljoprivrednu proizvodnju, naročito povrće i proizvodnju južnog voća, a posebno, kao maslinjaci. Posebno treba istaći Barsko polje – prostranu i ravnu površinu, nekad močvarnu i slabo nastanjenu, dana s privredno i urbano najznačajniji prostor u opštini Bar, istovremeno i od velikog značaja za Crnu Goru u cjelini. Seizmološke karakteristike teritorije opštine Veliki broj epicentara i zabilježenih potresa govori o izuzetnoj seizmičkoj aktivnosti i ugroženosti teritorije opštine Bar. Seizmogena područja Skadra, s jedne strane i Petrovca - Budve - Kotora, s druge strane, su na relativno malom rastojanju od teritorije opštine Bar, zbog čega se mogu tretirati kao bliska seizmogena žarišta koja imaju značajan uticaj na ukupnu seizmičku opasnost ovog prostora. Ove (dvije) seizmogene zone mogu izazvati zemljotrese sa magnitudama do 7,0 stepeni. Nešto su udaljenije seizmogene zone Dubrovnika i Drača, koje mogu izazvati zemljotrese sa magnitudom i do 7,5 stepeni (Rihterove skale). Područja Titograda, Danilovgrada, Berana i Bileća, su nešto udaljenija, imaju niži magnitudni nivo potencijalnih potresa i zato su to zone od sekundarnog značaja za ukupnu seizmičku ugroženost teritorije opštine Bar. Osnovni stepen seizmičkog intenziteta na teritoriji barske Opštine kreće se između 6° i 9° po MKS skali (Merkali-Kankani – Ziberg). Vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9° po MKS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63%. Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja $1/a$, kod zemljotresa

koji su do sada zabilježeni, može se očekivati u sledećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj steni) od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže), što odgovara intenzitetu zemljotresa od 8,3° MM skale (Američka modifikovana Merkalijeva skala, 1931).

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, dolazi se do sledećih konstatacija:

a) Tereni sa najvećim opasnosti od pojave jačih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumije, Lisinja i Sutormana, od Šušanja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je, istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog intenziteta i

b) viši djelovi barske Opštine (planinski vijenci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jačine do oko 8° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmičke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posljedice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cijele opštine Bar.

Hipsometrija terena

Analiza topografije terena pokazala je da je teren u celini nagnut od kopna ka moru, a razlike nadmorskih visina kreću se u rasponu od 0 do 497 mnnv (uzvišenje Velji grad između Čanja i Spičanskog polja kod Sutormora. Najmarkantnije geomorfološke cjeline nalaze se na različitim nadmorskim visinama: Čanjska (od 0 do 10 mnnv) i Sutormorska uvala sa Spičanskim poljem (od 0 do 40 mnnv) i Barsko polje (od 0 do 40 mnnv), brda Velji grad (497 mnnv) i Volujica (256 mnnv) iznad barske Luke.

Za Plansko područje je karakteristično da se na relativno malom prostoru sreću velike visinske razlike. U zonama do 100 mnnv živi i najveći dio stanovništva (88% od ukupnog stanovništva na teritoriji planskog područja, a 76% od ukupnog stanovništva opštine Bar), a ovo su i zone gdje je najveća koncentracija izgrađenosti privrednih i infrastrukturnih kapaciteta. Turistički kapaciteti su skoncentrisani u zonama do 50 mnnv. Ostatak planskog područja nalazi se u podnožju planinskih padina, uglavnom iznad Magistrale.

Najveće rasprostranjenje imaju nizijski ravničarski primorski tereni do 50 mnnv, nešto manje su rasprostranjeni nizijski tereni od 50 do 200 mnnv, a na terene u brdskom pojasu otpada samo ivični dio teritorije.

Na osnovu preciznih morfografskih mjerenja uočeno je da se obalska linija Jadranskog mora, pod uticajem epirogenih pokreta, podiže prosečno 1,1 mm godišnje.

Nagib terena

Najpovoljnija morfološka struktura je u ravničarskom području u akumulativnim zonama na području Bara, Sutormora i Čanja, gde je i najveća zastupljenost terena do 5°, odnosno od 5°-10°, najpogodnijih za izgradnju. Flišne zone, od kojih su sastavljene padine iznad uvala i polja, su često

	erodovane, pa su nagibi umanjani, do najviše 20°, obično 5°-15°, dok su strmi nagibi padina (preko 20°, a često i preko 30°) karakteristični za krečnjačke stijene i najizrazitiji su duž morske obale (klifovi su često skoro vertikalnog nagiba) i navlačnog kontakta sa fliševima (tamo gdje fliš nije pokriven deluvijalnom drobinom). Na kontaktu padina i ravnije doline drobina se nagomilava, čime se još više smanjuje nagnutost terena. U flišnim zonama nagib je promjenljiv i zbog pokrenutosti terena, pa su ove zone valovite i ispresjecane brojnim jarugama. U krečnjačkim terenima javljaju se kraški oblici reljefa, kao što su, npr., vrtače na Volujici, koje imaju karakterističan nagib. U zonama Čanja, Sutormora i Bara, teren je karakteristično ravničarski, skoro ujednačenog neznatnog nagiba. Potrebno je napomenuti da se, u kontekstu opštine Bar, Plansko područje javlja kao jedno od morfološki najpovoljnijih za izgradnju naselja, saobraćajnica i infrastrukture, a posebno za turizam. Nepovoljnost čine visoki planinski vijenci koji predstavljaju morfološku preperku za povezivanje primorske zone sa zaleđem, što je u novije vrijeme donekle ublaženo drumskim i željezničkim povezivanjem primorja sa Podgoricom tunnelima kroz Sozinu. Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 236, Zona A, podzona A2
	Površina urbanističke parcele (m ²)	4706 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8
	Površina pod objektom (m ²)	1882,4 m ²
	Maksimalno dozvoljena GBP (m ²)	8470,8 m ²
	Pretežna spratnost objekta	7 (sedam) nadzemnih etaža
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) . Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:	

SADRŽAJ	Potreban broj PM
TURIZAM - hoteli	50PM/100soba
TURIZAM - apartmani	1PM/1-1.2 smešt. jed.
STANOVANJE-individualno	1PM/1 stan
STANOVANJE-kolektivno	1PM/1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	25PM/1000m ² korisne povr.
DJELATNOSTI	30PM/1000m ² korisne povr.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

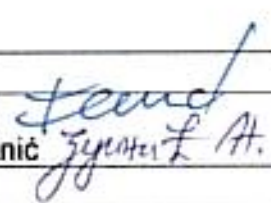
- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
 - širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
 - širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 2. prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene
 3. za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slično).

Otvorena parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5(2,3) x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Oblikovanje prostora i materijalizacija Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : *Smanjenju gubitaka topline iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, *Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, *Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd), *Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije; - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; - Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu; - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: *Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće *Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije, *Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

	*Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije, *Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu, *Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće *Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote, *Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima, *Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. <i>Sunčeva energija kao izvor toplote</i> Imajući u vidu položaj i veličinu predmetnog DUP-a, veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje sanitarne vode. Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente. Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu. U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna. 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.	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić 

23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1354/2 od 06.05.2026. godine; - Akt Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica, broj 30-20-04-3494 od 13.05.2026. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 2497 od 14.05.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/26-257/1 od 13.05.2026. godine.	



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE - CENTAR"



TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA	
R 1:2000	
naslov :	Opština Bar
izradio :	MONTEGRO
izradio :	Vasilje Đoković, arhitekta
izgledni plan :	
izgledni plan list :	
avgust 2011.	





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

- STANOVANJE VELIKO GUSTOĆA
- TURISTIČKO STANOVANJE
- LP / CENTRALNE FUNKCIJE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTOĆE
- LP / TURISTIČKO STANOVANJE
- KOMERCIJALNE POVRŠINE
- KOMERCIJALNE POVRŠINE - GUSTOĆA
- OSTALE JAVNE POVRŠINE
- KOLSKO POKRETAČKE POVRŠINE
- RUKOMATNE POVRŠINE
- URBANO ZELENILO
- ZELENJE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
- ZELENJE POVRŠINE SPECIJALNE NAMENE
- ZAŠTITNO POLESJE
- ZAŠTITNO ZELENILO
- ZAŠTITNE DUNE
- NARUŠENJE
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE - VOŠTANJE
- VOŠTANJE
- GRANICA ZAHVATA



NAMJENA POVRŠINA

Plan

R 1:2000

naslov:	Općina Bar
autor:	MOJIMIRKO
šifra:	Vodja Sukunec
odgovorni planar:	Mr. Jelenka Popović, arhitekta
odgovorni planar i arhitekta:	Mr. Jelenka Popović, arhitekta

avgust, 2011.





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

- URBANISTIČKE PARCELE
- URBANISTIČKE PARCELE SA POSEBNIM USLOVIMA OGRADNJE ZBOG MASLINA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- UP 14.13 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- P=366m² POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Granica zone
- URBANO ZELENILO
- Zona površine javnog korišćenja
- Zona površine specijalne namjene zaštićene prirode
- ZAŠTITNO ZELENILO
- Zaštićena šuma
- Močvara
- Položajne površine vožnja
- Komunalne površine
- Komunalne površine zaštićene
- Kućna zaštićena površina
- Pjelašna površina
- Gradska zona površina
- Zaštićena zona ispod podzemnog dovodnika 35kV - od 1km
- Zaštićena zona ispod podzemnog dovodnika 10 kV - od 50m
- GRANICA ZAPRUKA



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Plan

1:1 1000

naslov:	Opština Bar
izradio:	MONTEGRO
direktor:	Vladimir Stanić, inženjer
odgovorni planer:	Mr. Jovanka Popović, inženjer
odgovorni planer bez:	Mr. Jovanka Popović, inženjer

avgust 2011.



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA
Zona A i B

g908 6595963.88 4654915.82
g909 6595973.56 4654903.81
g910 6595996.17 4654882.38
g911 6596018.78 4654860.95
g912 6596022.85 4654857.52
g913 6596027.29 4654854.58
g914 6596028.54 4654853.00
g915 6596028.39 4654851.00
g916 6596024.76 4654843.49
g917 6596019.77 4654830.61

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA
Zona A i B

2103 6595962.40 4654925.04
2104 6595968.34 4654915.00
2105 6595975.87 4654906.10
2106 6595998.45 4654884.70
2107 6596024.80 4654860.12
2108 6596028.93 4654857.38
2109 6596031.65 4654853.95
2110 6596031.32 4654849.58
2111 6596026.82 4654840.25
2112 6596023.14 4654830.56
2113 6596013.74 4654830.71
2114 6596004.06 4654830.89
2115 6595994.42 4654831.60
2116 6595984.65 4654833.45
2117 6595966.93 4654839.51
2118 6595958.69 4654842.60
2119 6595929.86 4654853.43
2120 6595947.91 4654879.50
2121 6595952.58 4654890.71
2122 6595957.34 4654901.88







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"



LEGENDA

[illegible]

SAOBRAČAJ

Plan

R 1:1000

location :	Cycling Day		
streetAd :	MOLLENEBRO		
division :	Vierde Kamerling straat		
signature place :	M. Molleenebro		
signature place text :	getty foto reageer		
actual 2011:			Net no. 13





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

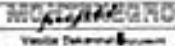
-  Residencijna zona
-  Poslovna zona
-  Industrijska zona
-  Zona javne upotrebe
-  Zona zelenila
-  Zona vode
-  Zaštićeno područje
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja
-  Zona urbanističkog planiranja



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Plan

R 1:2000

izradio:	Optima d.o.o.
odradio:	
direktor:	Vlado Dekanić
odgovorni planar:	Mr. Jovana Popović, inženjer
odgovorni planar list:	Iskustvo: 10 godina

avgust 2011





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 10m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 15m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 20m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 25m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 30m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 35m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 40m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 45m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 50m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 55m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 60m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 65m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 70m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 75m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 80m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 85m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 90m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 95m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 100m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 105m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 110m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 115m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 120m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 125m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 130m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 135m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 140m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 145m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 150m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 155m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 160m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 165m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 170m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 175m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 180m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 185m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 190m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 195m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 200m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 205m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 210m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 215m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 220m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 225m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 230m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 235m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 240m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 245m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 250m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 255m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 260m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 265m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 270m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 275m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 280m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 285m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 290m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 295m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 300m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 305m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 310m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 315m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 320m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 325m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 330m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 335m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 340m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 345m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 350m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 355m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 360m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 365m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 370m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 375m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 380m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 385m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 390m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 395m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 400m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 405m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 410m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 415m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 420m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 425m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 430m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 435m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 440m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 445m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 450m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 455m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 460m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 465m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 470m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 475m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 480m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 485m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 490m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 495m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 500m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 505m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 510m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 515m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 520m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 525m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 530m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 535m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 540m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 545m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 550m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 555m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 560m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 565m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 570m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 575m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 580m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 585m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 590m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 595m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 600m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 605m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 610m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 615m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 620m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 625m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 630m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 635m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 640m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 645m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 650m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 655m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 660m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 665m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 670m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 675m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 680m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 685m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 690m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 695m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 700m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 705m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 710m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 715m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 720m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 725m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 730m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 735m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 740m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 745m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 750m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 755m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 760m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 765m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 770m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 775m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 780m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 785m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 790m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 795m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 800m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 805m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 810m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 815m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 820m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 825m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 830m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 835m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 840m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 845m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 850m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 855m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 860m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 865m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 870m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 875m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 880m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 885m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 890m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 895m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 900m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 905m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 910m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 915m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 920m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 925m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 930m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 935m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 940m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 945m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 950m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 955m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 960m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 965m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 970m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 975m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 980m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 985m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 990m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 995m
	TRAFIKOVNA PLOŠTA - 1000m

ELEKTROENERGETIKA

Plan

R 1:2000

naslov:	Opština Bar
autor:	MOJAKO
direktor:	Vesna Đukanović
odgovorni planir:	Mir Janković
odgovorni planir:	Nebojša Đukić
datum:	avgust 2011.





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

-  Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom
 Plošni put sa tramvajskom stazom

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Plan		R 1:2000
naslovnik	Opština Bar	
oblast	Pečurice-Centar	
autor	Vladimir Džurđević, arhitekt	
odgovorni planar	M. Janković, inženjer	
odgovorni planar-tar	Zeljko Murić, arhitekt	
avgust 2011.		





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PEČURICE-CENTAR"

LEGENDA

VRSTNI NAZNAČENJE ZELENILA

I Zelena površina prvog nivoa

II Zelena površina drugog nivoa

III Zelena površina trećeg nivoa

IV Zelena površina četvrtog nivoa

V Zelena površina petog nivoa

VI Zelena površina šestog nivoa

VII Zelena površina sedmog nivoa

VIII Zelena površina osmog nivoa

IX Zelena površina devetog nivoa

X Zelena površina desetog nivoa

XI Zelena površina jedanaestog nivoa

XII Zelena površina dvanaestog nivoa

XIII Zelena površina trinaestog nivoa

XIV Zelena površina četrnaestog nivoa

XV Zelena površina petnaestog nivoa

XVI Zelena površina šesnaestog nivoa

XVII Zelena površina sedamnaestog nivoa

XVIII Zelena površina osamnaestog nivoa

XIX Zelena površina devanaestog nivoa

XX Zelena površina dvadesetog nivoa

XXI Zelena površina dvadesetog nivoa

XXII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXIV Zelena površina dvadesetog nivoa

XXV Zelena površina dvadesetog nivoa

XXVI Zelena površina dvadesetog nivoa

XXVII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXVIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXIX Zelena površina dvadesetog nivoa

XXX Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXI Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXIV Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXV Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXVI Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXVII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXVIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XXXIX Zelena površina dvadesetog nivoa

XL Zelena površina dvadesetog nivoa

XLI Zelena površina dvadesetog nivoa

XLII Zelena površina dvadesetog nivoa

XLIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XLIV Zelena površina dvadesetog nivoa

XLV Zelena površina dvadesetog nivoa

XLVI Zelena površina dvadesetog nivoa

XLVII Zelena površina dvadesetog nivoa

XLVIII Zelena površina dvadesetog nivoa

XLIX Zelena površina dvadesetog nivoa

CL Zelena površina dvadesetog nivoa



PEJZAŽNA ARHITEKTURA	
Plan	
R 1:2000	
naslov:	Opština Bar
izradio:	Pejzažna arhitektura
datum:	15.05.2011.
odgovorni projektant:	MR. Zdravko Radošević
odgovorni inženjer:	Dr. Zdravko Radošević
avgust 2011.	





Broj: 03-D-1354/2

urbanizma i državne imovine				
Primljeno: 11.05.2026				
Org. jed.	Jed. poslovanja	Pred. broj	Priloga	Priloga
04-332/26-4235/2				

Podgorica, 06.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1354/1 od 05.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4235/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli br. 2630/36 KO Pečurice, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Semiru Lukaču iz Bara, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj parceli. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati planirani sadržaj i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



**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



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 30-20-04- 3494
Od: 17-05-2026 godine

Obrazac broj 2

Primljeno: <u>15.05.2026</u>				
Org. jed.	Jed. im. i. n.	Podj. i. n.	Prilog	Vrijednost
<u>04-332/26-4235/3</u>				

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br.19,
81000 Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-12121/1 od 10.06.2024. godine, u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 30-20-04-3420 od 11.05.2026. godine, podniet od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u ime **Luka Semira**, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, p o d n o s i

ZAHTJEV za dopunu dokumentacije

Uvidom u Vaš zahtjev broj 04-332/26-4235/6 od 29.04.2026. godine (CEDIS broj 30-20-04-3420 od 11.05.2026. godine), utvrđeno je da nijeste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije za izgradnju objekta u okviru površina za turističko stanovanje na kp.2630/36 KO Pečurice (na UP 326, zona A, podzona A2, u zahvatu DUP-a „Pečurice - centar“) u Baru, investitora **Luka Semir**.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Službi za pristup mreži Regiona 4, dostavite:

- Podatak o jednovremenoj snazi objekta;
- Broju mjernih mjesta i načinu mjerenja utroška električne energije za planirani objekat.

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Zahtjev obradio:
Inženjer za pristup mreži,
Stefan Novović, spec.eling

Novović



Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 4
- a/a

Ovlaštenje za ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

UK Jovana Milićevića br 12 81000 Podgorica

Tel/fax: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03958673 PIN: 30/31 38362-1

Broj lica računara

CEK BAKRA 110-1714 19 HIPOTEKARNA BAKRA 520 22111 07 EVSTI BAKRA 140 8579 34 POKR BAKRA 115 11191 30





UI. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR
030/312-938, 312-043
030/312-938

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

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj, 2497
Bar, 14.05.2026.godine

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prihvaćeno: 19.05.2026				
Org. jez.	Upr. i izm.	Redov. broj	Priloz	Vrijednost
04-332/26-4235/4				

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4235/3 od 29.04.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 08.05.2026. godine pod brojem 2497, (podnosioc zahtjeva: Lukač Semir iz Bara), dostavljamo vam tehničke uslove:

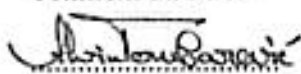
Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 326, zona »A«, podzona »A2« koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2630 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Pečurice – centar«, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

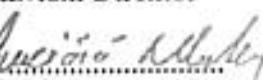
S poštovanjem,

Tehnički direktor


Alvin Tombarević



Izvršni Direktor


Mladen Đuričić



CKB 510-239-02
ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82
PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74
LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

Na osnovu zahtjeva Lukač Semira iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4235/3 od 29.04.2026. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 08.05.2026.godine pod brojem 2497, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 326, zona »A«, podzona »A2« koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2630 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Pečurice – centar«, opština Bar.

a) Opšti dio Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je predviđeni profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude $h=160\text{cm}$ (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvođa min 60cm. Unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. U slučaju da je predviđena ugradnja vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da otvor na šahti na mjestu poklopca omogućava nesmetan silazak. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija $\varnothing 600\text{mm}$ ili kvadratnog $600 \times 600\text{mm}$, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidjeti 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 – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.

- 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 – višestambenom 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) treba se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti 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 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.
8. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidrofora 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 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

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

Atmosferska kanalizacija

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
5. Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

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 predmetnim planskim dokumentom- faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

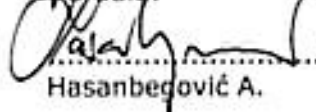
Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti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

II) Projekat uređenja

1. U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i 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.

P.J.Razvoj i projektovanje

Radio:


Hasanbegović A.

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević



Opština Bar

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
urbanizma i državne imovine

tel: +382 30 311 561

email: sekretarijat.kps@bar.me

www.bar.me

Prijava:	
04-332/26-4235/15	19.05.2026

Broj: UPI 14-341/26-257/1

Bar, 13.05.2026. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22, 039/26), člana 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25, 28/25, 49/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe izgradnje objekta u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 326, zona „A“, podzona „A2“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice - centar“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), opština Bar:

I. Opšti saobraćajno-tehnički uslovi

Urbanistička parcela UP 326, u zoni „A“, podzoni „A2“, ostvaruje kontakt sa planiranom saobraćajnicom „ulica P8“, oznake poprečnog presjeka „E-E“, u skladu sa DUP-om „Pečurice-centar“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), koja nije izgrađena.

U skladu sa navedenim, saobraćajni priključak je potrebno projektovati na planiranu kontaktnu saobraćajnicu, u skladu sa DUP-om „Pečurice-centar“.

II. Posebni saobraćajno-tehnički uslovi

1. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javni put;
2. Saobraćajni priključak projektovati na adekvatnom odstojanju od raskrsnice;
3. Širinu kolskog ulaza/izlaza planirati tako da je obezbijeđena prohodnost 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 javni 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 priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Režim saobraćaja na priključku i prilaznom putu mora biti usklađen sa režimom saobraćaja na javnom putu;
10. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćajne infrastrukture i projekat saobraćajne signalizacije i opreme, u skladu sa članom 9 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25, 92/25, 160/25), koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.